

**Uchwała Nr XXVIII/209/09**  
**Rady Gminy Krośnice**  
**z dnia 28 grudnia 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Suliradzice, w granicach działek o numerze ewidencyjnym 128/1,**  
**129/1, 129/2.**

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 XVII/134/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 7 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Suliradzice, w granicach działek o numerze ewidencyjnym 128/1, 129/1, 129/2, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008r.), uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Suliradzice, w granicach działek o numerze ewidencyjnym 128/1, 129/1, 129/2, 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 zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
  - 2) załącznik nr 2 - 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 planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny górnicze,
  - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
- 4) wymagające szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 5) 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) **lokalna, historyczna tradycja architektoniczna** - zespół cech charakterystycznych dla historycznego budownictwa sprzed 1945 roku, wznoszonego na obszarze jednostki osadniczej, obejmujący sposoby kształtowania geometrii dachów, elewacji, skali, bryły i gabarytów budynków,
  - c) **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,

- d) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej,
  - e) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
  - f) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty komunikacji, technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;
- 3) w zakresie ładu przestrzennego:
- a) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
  - b) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, do powierzchni działki,
  - c) **wskaźnik zabudowy działki** - wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej 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 - granica strefy ochrony zabytków archeologicznych.
2. Oznaczenia pomocnicze, nie będące obowiązującymi ustaleniami uchwały – drogi gminne.

### Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

#### § 5.

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **RM1, RM2, RM3**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
  - 1) podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa, rozumiana jako budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, takie jak budynki mieszkalne, stajnie, obory i stodoły, woliery,
    - b) zabudowa i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa agroturystycznego,
  - 2) dopuszczalne:
    - a) teren gospodarki polowej, łąk, pastwisk, ogrodów, sadów,
    - b) stawy rybne i zbiorniki wodne służące obsłudze rolnictwa, pod warunkiem uzyskania stosownego pozwolenia wodnoprawnego oraz innych opinii i uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Określa się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się przeznaczenie co najmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej lub wód powierzchniowych,
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
    - a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 1449 D,
    - b) 15 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nr ewid. 154/2,
    - c) 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej nr ewid. 182,
    - d) 15 m od granicy lasu,
    - e) od pozostałych terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
  - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
  - 3) budynki należy lokalizować równoległe/prostopadłe do osi drogi,
  - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) należy stosować dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od  $30^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
  - c) kąt nachylenia połaci należy projektować dla wszystkich budynków jednakowy z dopuszczeniem różnicy nachylenia wynoszącym  $5^{\circ}$ ,
  - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 15%,
- 6) 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 środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu,
  - 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gleby i gruntów, z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 9 lit. d,
  - 3) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
  - 4) ustala się wielkość produkcji zwierzęcej do 20 jednostek przeliczeniowych DJP,
  - 5) wyznacza się tereny wolne od zabudowy, obowiązkowo zagospodarowane zielenią, w tym zielenią wysoką,
  - 6) 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 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229 poz. 2313 ze zm.: Dz. U. z 2007r. Nr 179 poz. 1275, Dz. U. z 2008r. Nr 198 poz. 1226),
    - b) projektowanego - potencjalnego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”,
  - 7) na obszarach, o których mowa w pkt 6 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.),
  - 8) 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” dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008r. Nr 303 poz. 3494),
  - 9) na terenie oznaczonym symbolem **RM1** obowiązuje pozostawienie pasa terenu o szerokości 10 m wzdłuż brzegu istniejącego ciek w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości zarurowania ciek,
  - 10) obszar objęty planem, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – Pradolina Barycz – Głogów (E).
5. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) wyznacza się ochronę krajobrazu kulturowego, obejmującą obszar objęty planem, dla której ustala się:
    - a) budynki należy harmonijnie wkomponować w krajobraz i kształtować w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej,
    - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykowanych elementów,
    - c) 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,
    - b) w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych ruchomych i nieruchomych oraz nawarstwień kulturowych, obowiązuje prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych za pozwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
    - c) pozwolenie na stały nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę.
6. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:
- 1) w przypadku podziału nieruchomości wielkość nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż  $5000\text{m}^2$ , z zastrzeżeniem pkt 2,
  - 2) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych lokalizowanych urządzeń oraz potrzeb ich obsługi.
7. 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) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiając ich utrzymanie,
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,
  - 7) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy,
  - 8) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy, z przesyłem do oczyszczalni ścieków;
  - 9) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 10) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne:
    - a) wody opadowe i roztopowe z terenu należy odprowadzać bezpośrednio w grunt lub powierzchniowo, do istniejącego rowu melioracyjnego na warunkach określonych przez właściciela rowu lub urządzeń wodnych,
    - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych do szczelnych zbiorników i wykorzystanie ich do celów związanych z utrzymaniem czystości na terenie oraz pielęgnacją zieleni,
    - c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację urządzeń melioracyjnych oraz sieci drenarskiej,
  - 11) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane gminne wysypisko,
  - 12) 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 w postaci baterii słonecznych oraz układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii i źródła energii o których mowa w lit. a – c,
  - 13) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
  - 14) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
  - 15) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 16) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej; zakazuje się lokalizacji masztów telekomunikacyjnych.
8. 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:
    - a) drogi gminnej nr ewid. 154/2,
    - b) drogi gminnej nr ewid. 152/4,
    - c) drogi gminnej nr ewid. 182,
  - 3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych (w tym w garażach) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na mieszkanie.
9. 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 30%.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

#### § 6.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice

§ 7.

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*