

**UCHWAŁA NR XXXIV/238/2010
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 4 sierpnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy Małe, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 177/6.

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 XXV/187/09 Rady Gminy Krośnice z dnia 22 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy Małe, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 177/6, 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, na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy Małe, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 177/6, 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 mapie zasadniczej 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 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 do-minującą 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) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, do powierzchni działki,
 - b) wskaźnik zabudowy działki - wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni tej działki,
 - c) 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) nieprzekraczalna linia 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 teren zabudowy zagrodowa, rozumiana jako budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, takie jak budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, stajnie, obory i stodoły,

1) podstawowe - zabudowa zagrodowa, rozumiana jako budynki i urządzenia wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, takie jak budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, stajnie, obory i stodoły,

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. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz 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/prostopadle do granic działki,

4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) należy stosować dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach,

b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 30° do 45° ,

c) kąt nachylenia połaci należy projektować dla wszystkich budynków jednakowy z dopuszczeniem różnicy nachylenia wynoszącym 5° ,

d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,

6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,

7) ustala się przeznaczenie co najmniej 60% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,

8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

9) 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.

3. 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. 6 pkt 9 lit. a,

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.

4. 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.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:

1) zakazuje się podziału nieruchomości z zastrzeżeniem ust. 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.

6. 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 wszystkich projektowanych obszarów zabudowy,

6) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy,

7) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę projektowanych obszarów zabudowy, z przesyłem do oczyszczalni ścieków;

8) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) 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,

10) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane gminne składowisko odpadów,

11) 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 źródeł energii o których mowa w lit. a – c,

12) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,

13) 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,

14) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,

15) w zakresie sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

7. 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 za pośrednictwem drogi wewnętrznej z włączeniem do drogi gminnej nr ewid. 243,

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.

8. 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%.

§ 6. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDw, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - droga wewnętrzna, rozumiana jako droga o parametrach jak dla dróg dojazdowych, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi gminnej,

2) dopuszczalne - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się, dla terenu, o którym mowa w ust.1, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6m,

2) dopuszcza się brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,

3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych ulic, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi,

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,

5) dopuszcza się poszerzenie drogi gminnej nr ewid. 243, w pasie przyległym do terenu KDw na szerokość do 4m.

3. 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 5%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 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

Władysław Klucznik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/238/2010

Rady Gminy Krośnice

z dnia 4 sierpnia 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Uchwała - rysunek planu Łazy Male