

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM2, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 80/1 i 196

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LII/326/2018 Rady Gminy Krośnice z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM2, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 80/1 i 196, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM2, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 80/1 i 196, 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;

- 3) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) **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;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
- 7) **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;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 10) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi).

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) strefa „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 7) linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 8) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 9) Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy” – pokrywa cały obszar planu;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 88 poz. 1012 oraz z 2008 r. Nr 303 poz. 3494);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1** i **MN2**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolami KDW1 i KDW2 oraz od granicy z działką nr ewid. 209/1 i 243, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
- 4) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MN2 dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorze ceglastym lub grafitowym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;
- 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 25%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,03;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem MN1 wyznacza się strefę „B” ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętą w wykazie zabytków nieruchomych, w granicach której określa się następujące zasady:
 - a) obowiązują elewacje murowane lub ceglane,
 - b) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki,
 - c) bryła budynku na planie prostokąta z dopuszczeniem ganków, werand i garaży,
 - d) zakazuje się stosowania portyków i przypór,
 - e) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
 - f) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 2) tereny znajdują się we wsi o metryce średniowiecznej, w obszarze historycznego osadnictwa i potencjalnego występowania zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW) równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - a) 900 m² dla budynków w układzie wolnostojącym,
 - b) 800 m² dla budynków w układzie bliźniaczym;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

6. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 6 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się realizacji budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obsługę terenu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy prowadzić według następujących zasad:
 - a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 5) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia

słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW;

- 7) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

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 2%.

§ 7. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczalne:
 - a) wiaty rolnicze i budowle rolnicze z wyłączeniem otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDW, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
- 4) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych wynosi 35°÷45°,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich wynosi 30°÷45°,

- d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki, w kolorze ceglastym lub grafitowym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c dla wiat rolniczych oraz elementów budynków takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy i ganki;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- a) 20 m w budynkach mieszkalnych,
 - b) 30 m w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich;
- 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,6;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,03;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się we wsi o metryce średniowiecznej, w obszarze historycznego osadnictwa i potencjalnego występowania zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW) równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizacje stacji transformatorowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obsługę terenu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy prowadzić według następujących zasad:
- a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych na tereny dróg;
- 5) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło – z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW;
- 7) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości 2 miejsca na 1 mieszkanie.

6. 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 2%.

§ 8. 1. Ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów i sadów;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zadrzewienia śródpolne, ciekі wodne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych, wody powierzchniowe śródlądowe stojące i płynące,
 - b) drogi transportu rolnego,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania – zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych.

3. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się we wsi o metryce średniowiecznej, w obszarze historycznego osadnictwa i potencjalnego występowania zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW) równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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 2%.

§ 9. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** i **KDW2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, niezaliczane do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadające podłączenie do drogi publicznej.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów oznaczonych symbolem **KDW1** i **KDW2** – 2 m (część pasa drogowego znajdującego się w granicach planu);
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej.

3. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się we wsi o metryce średniowiecznej, w obszarze historycznego osadnictwa i potencjalnego występowania zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW) równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

5. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w odległości 6 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

6. 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 2%.

Rozdział 3.

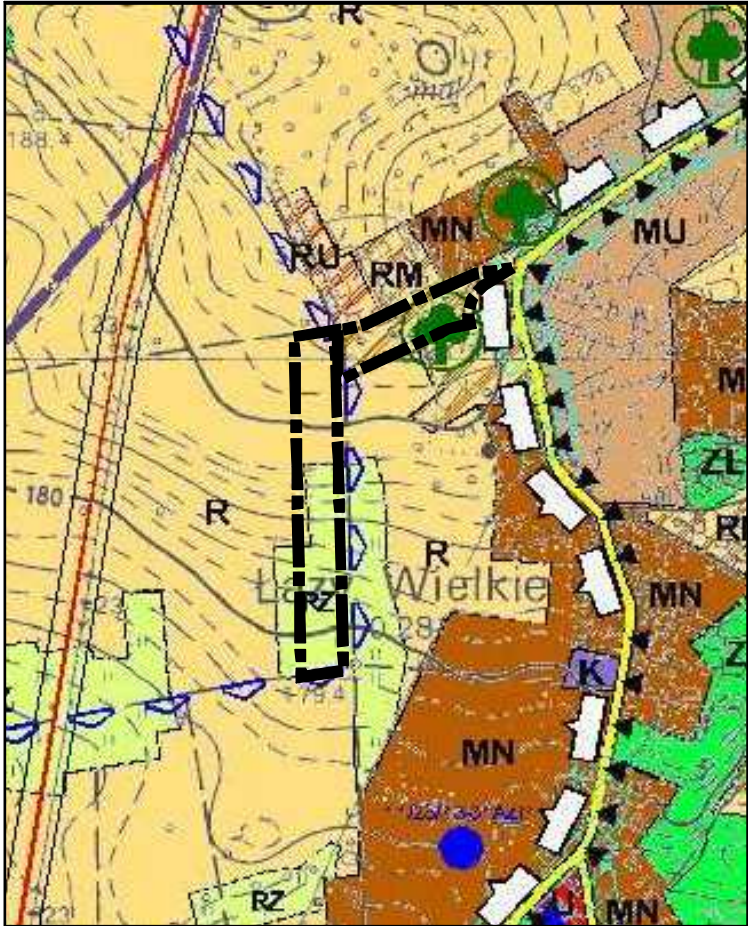
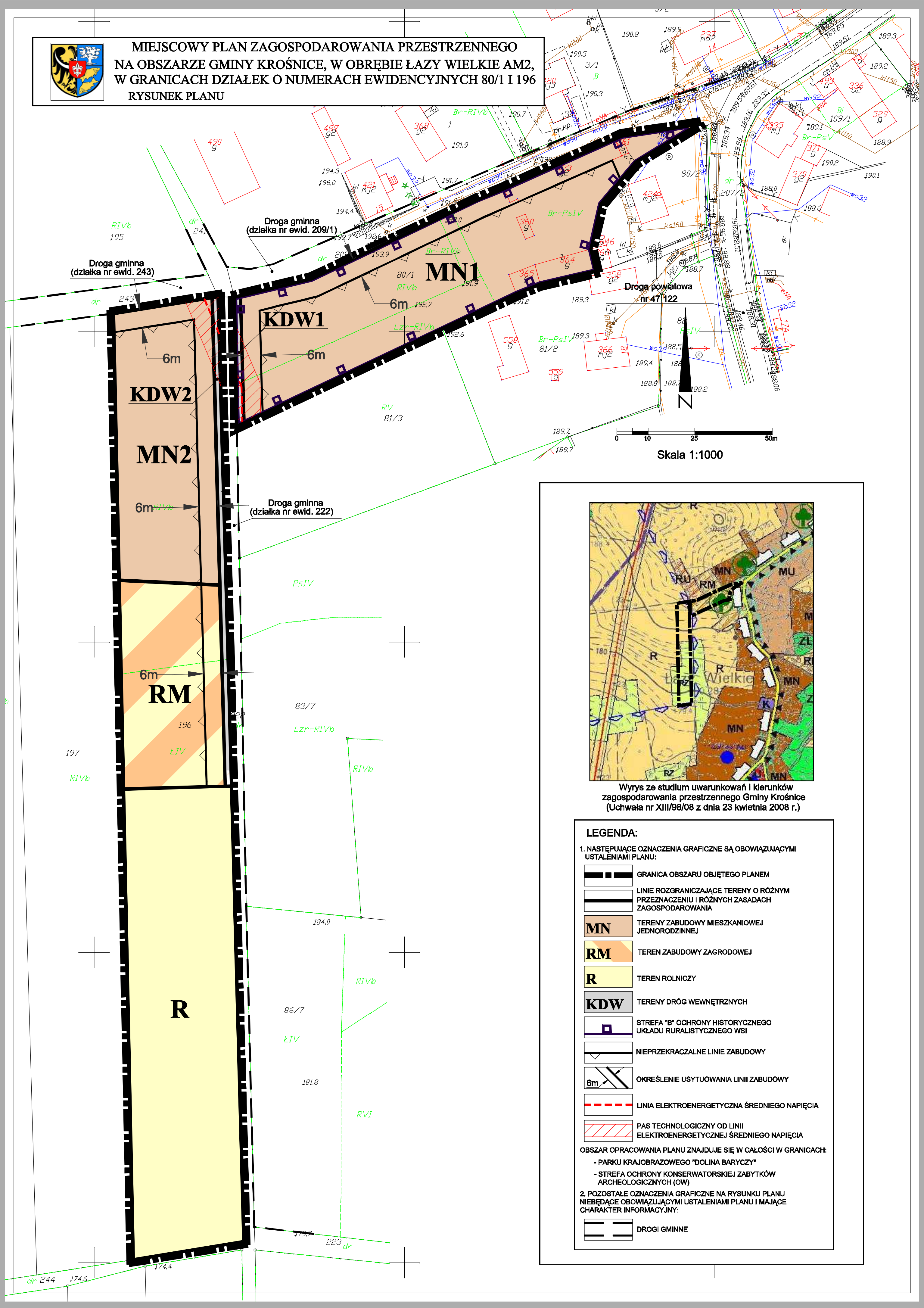
Przepisy końcowe

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

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Krośnice.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE, W OBRĘBIE ŁAZY WIELKIE AM2,
W GRANICACH DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 80/1 I 196
RYSUNEK PLANU



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (Uchwała nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.)

LEGENDA:

1. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R** TEREN ROLNICZY
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- STREFA "B" OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OBSZAR OPRACOWANIA PLANU ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:
- PARKU KRAJOBRAZOWEGO "DOLINA BARYCZY"
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)

2. POZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU PLANU NIEBĄDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU I MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY:

- DROGI GMINNE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM2, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 80/1 i 196

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506) Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag wniesionych podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko) do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506) Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM2, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 80/1 i 196, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr LII/326/2018 z dnia 27 czerwca 2018 r.

2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2018.2081 ze zm.).

3. Celem opracowania planu była zmiana przeznaczenia funkcji działki nr ewid. 80/1 z zagrodowej na mieszkaniową oraz wyznaczenie na części działki nr 196 funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (w związku z zaniechaniem przez właściciela prowadzenia gospodarstwa rolnego) – zgodnie ze złożonym wnioskiem. Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice” (uchwała Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.). Na rysunku „Studium” obszar objęty planem określono jako tereny: RM – zabudowa zagrodowa, R – rola i RZ – łąki i pastwiska. Zgodnie z zapisami tekstu „Studium” (rozdział 15 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów”, tabela nr 23 oraz zapisy w ust. 2, pkt 2) na obszarach oznaczonych symbolem RM dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach ustalenie w planie miejscowym jako alternatywnej funkcji zabudowy mieszkaniowej MN oraz jej rozwój urbanistyczny (przeznaczenie terenów pod funkcje inne niż rolnicze) w strefie do 50 m od istniejącej i projektowanej w „Studium” zabudowy. Taka sytuacja występuje w omawianym przypadku. Wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasięg terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej spełnia powyższy warunek. Ponadto ww. zapisy tekstu „Studium” dopuszczają na terenach rolniczych R oraz łąk i pastwisk RZ realizację zabudowy zagrodowej w przypadku realizacji konkretnej inwestycji i spełnieniu wymogów stwierdzenia możliwości zapewnienia obsługi w infrastrukturę techniczną oraz dostępu do drogi publicznej. Wyznaczony w planie miejscowym teren zabudowy zagrodowej RM spełnia ten warunek.

4. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania, zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Obszar objęty planem znajduje się we wsi Łazy Wielkie, który stanowi odrębną jednostkę osadniczą. Składa się na nią zabudowa zlokalizowana wzdłuż drogi powiatowej oraz jej odnogami – wzdłuż dróg gminnych. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej bezpośrednio sąsiadują z terenami zabudowanymi wsi, a częściowo stanowią tzw. drugi rząd zabudowy. Projektując zabudowę wzdłuż drogi gminnej dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, nawiązując parametrami zabudowy do budynków znajdujących się w miejscowości Łazy Wielkie oraz ograniczono zabudowę do zabudowy uzupełniającej tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
 - a) zakazano lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) ustalono poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej,
 - c) w zakresie obsługi gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii, takie jak pompy ciepła i energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków),
 - e) w toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.2017.1161), nie zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 5) ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównych rzek, w związku z czym nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 6) projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów przewidzianych do wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do drogi publicznej oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności, przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu;
 - 7) w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w ustaleniach planu – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu był uzgadniany z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
 - 8) z uwagi na wyposażenie obszaru wsi Łazy Wielkie w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu. Plan również dopuszcza wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną oraz możliwość wyposażenia w niezależne systemy zaopatrzenia, w tym źródła energii odnawialnej;
 - 9) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęły 2 wnioski, które zostały rozpatrzone,
 - b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu; w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwagi nie wpłynęły,
 - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
5. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice rozpatrzył wniosek właściciela nieruchomości dotyczący planowanego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych, jak również brak jest potrzeb rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
6. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził oraz wykorzystał następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
- 1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Krośnice” wykonane zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U.2002.155.1298);

- 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM2, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 80/1 i 196”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
 - 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM2, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 80/1 i 196”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 4 pkt 1, 2 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM2, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 80/1 i 196 jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Krośnice, przyjętą w dniu 14 września 2016 r. uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Łazy został przyjęty uchwałą Nr IV/20/03 Rady Gminy Krośnice z dnia 12 lutego 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 50, poz. 1181 z dnia 30 kwietnia 2003 r. i zgodnie z dokonaną oceną aktualności miejscowych planów w większości spełnia wymogi zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy, jednak jego dokładność ustaleń do obowiązujących przepisów prawa i potrzeb inwestycyjnych jest częściowa.
9. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM2, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 80/1 i 196 wraz z załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.