

Uchwała Nr/...../2022
Rady Gminy Krośnice
z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 196 obręb Wierzchowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2022.559 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503) oraz w związku z uchwałą Nr LI/333/2022 Rady Gminy Krośnice z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 196 obręb Wierzchowice, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.), Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 196 obręb Wierzchowice, 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) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
 - 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, stanowiący załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.
- § 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) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 4) 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) **infrastrukturze technicznej** - 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 teren o określonym przeznaczeniu i 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) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wielkość powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej, określona w stosunku procentowym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) teren zabudowy zagrodowej lub akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony symbolem RZM-RA;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 6) linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 7) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 8) Obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041) – pokrywa cały obszar planu;
- 9) Park Krajobrazowy „Dolina Baryczy” – pokrywa cały obszar planu;
- 10) obszar i teren górniczy „Wierzchowice” – pokrywa cały obszar planu;
- 11) granica złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692 – pokrywa cały obszar planu;
- 12) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.

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

- 1) stanowisko archeologiczne nr 11/83/72-31 AZP;
- 2) teren drogi gminnej (działka nr ewid. 334/3).

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (kod obszaru PLH020041), dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 2) 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);
- 3) 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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu podziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".

§ 6. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i

bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem znajdują się zadania umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego:

- 1) K161 "Rozbudowa podziemnego magazynu gazu „Wierzchowice”;
- 2) W28 „Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy”.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej lub akwakultury i obsługi rybactwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM-RA**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) akwakultura i obsługa rybactwa, a w szczególności stawy rybne i zbiorniki wodne służące obsłudze rolnictwa;
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi agroturystyki,
 - b) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - c) zadrzewienia śródpolne, rowy melioracji podstawowych i szczegółowych,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z drogą gminną (działka nr ewid. 334/3), 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 możliwość 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) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub czarnym,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale $25^{\circ} - 45^{\circ}$, kryty dachówką ceramiczną, cementową, gontem lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym i czarnym; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,
 - 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 30 m;
 - 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 15%;
 - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,2;
 - 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP.
4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW) o zasięgu określonym na rysunku planu; dla której, ustala się następujące zasady ochrony – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
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 7 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.
6. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru i terenu górniczego „Wierchowice”, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;
 - 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu złoża gazu ziemnego „Wierchowice” GZ 4692, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych.
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) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),
 - c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych - w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
 - 4) 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;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),
 - c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych - w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych;
 - 8) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) 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;
 - 11) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez przyległą drogę gminną (działka nr ewid. 334/3),
 - b) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - c) 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%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 8. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice

§ 9. 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.

*Przewodniczący
Rady Gminy Krośnice*