



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 lipca 2019 r.

Poz. 4148

UCHWAŁA NR IX/65/2019 RADY GMINY KROŚNICE

z dnia 18 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM 1, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 88/7 i 91

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506) i 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 XLIX/307/2018 Rady Gminy Krośnice z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM1, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 88/7 i 91, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM1, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 88/7 i 91, zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice, przyjętego uchwałą nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.

2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

3. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. W planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - teren usług turystyki, oznaczony symbolem **UT**;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia wymiarowe;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, a jednocześnie obszaru ujętego w wykazie zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **gabarycie obiektu** - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne budynku lub budowli przekrytej dachem, w stanie wykończonym, to jest: maksymalną długość, szerokość oraz wysokość, mierzone w przekroju poprzecznym i podłużnym tego budynku lub budowli;
- 2) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw oraz służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska);
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. Określa się przeznaczenie terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **UT** - usługi turystyki, przez co należy rozumieć teren przeznaczony do lokalizacji:

- 1) budynków zamieszkania zbiorowego związanych z obsługą ruchu turystycznego (miejsc krótkotrwałego zakwaterowania, takich jak: hotel, motel, pensjonat);
- 2) budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) obiektów rekreacji wodnej, obejmującej baseny, kąpieliska i stawy rekreacyjne;
- 4) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, takich jak boiska do gier zespołowych i zręcznościowych, zewnętrzne urządzenia treningowe oraz place zabaw;
- 5) towarzyszących usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach zamieszkania zbiorowego lub w samodzielnych budynkach usługowych, których powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budowlanej budynków zamieszkania zbiorowego, w zakresie:

- a) handlu detalicznego obejmującego: sprzęt sportowy, rekreacyjny i turystyczny, artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasę i media, artykuły papiernicze, kosmetyki oraz środki czystości,
- b) usług najmu, obejmującego wypożyczanie i serwis sprzętu sportowego, rekreacyjnego i turystycznego,
- c) usług sportu i rekreacji, obejmującego biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych.

§ 5. Określa się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania:
 - a) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, mansardowych i łamanych oraz dachów pozbawionych kalenicy (namiotowych),
 - b) zadaszeń wejść do budynku lub wykuszy wspartych na kolumnach charakterystycznych dla architektury dworów polskich (portyków) oraz wież;
- 3) zakazuje się lokalizowania napowietrznych, przewodowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – obowiązuje prowadzenie tych sieci w formie kabli, pod powierzchnią ziemi.

§ 6. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska, jak dla terenów zamieszkania zbiorowego oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r., poz. 5155).

§ 7. Dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 8. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:
 - a) obszar położony w granicach strefy jest jednocześnie obszarem ujętym w wykazie zabytków,
 - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,
 - c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 9. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze.

§ 10. 1. Określa się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje sytuowanie budynków w sposób prostopadły lub równoległy do siebie, z tolerancją do 10°;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej, w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 7;
 - 3) obowiązuje kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta;
 - 4) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, lecz nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - 6) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35°-45°, o połaciach dachowych jednakowej długości i symetrycznie nachylonych, pokrytych dachówką lub materiałem jej wizualnie odpowiadającym, w kolorze ceglastym lub grafitowym, przy czym dopuszcza się:
 - a) wprowadzenie w połaciach dachu lukarn i okien połaciowych,
 - b) dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz innych budowli zadaszonych o wysokości nieprzekraczającej 6 m dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia mniejszym niż 35°;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 3 m od granicy działki z drogą (dz. 231 dr) oraz 25 m od granicy działki z gruntami leśnymi, przy czym:
 - a) poza tą linię mogą być wysunięte części budynków w następującym zakresie:
 - gzymsy – o nie więcej niż 0,20 m;
 - okapy – o nie więcej niż 0,80 m;
 - schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie dalej niż do granicy działki budowlanej,
 - b) wyznaczone w planie linie zabudowy nie są wiążące dla budynków i budowli:
 - istniejących,
 - dla których wydano przed wejściem w życie niniejszego planu prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę,
 - w stosunku do których dokonano zgłoszenia dotyczącego zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych, a właściwy organ nie wniósł sprzeciwu;
 - 8) w zakresie gabarytów budynków, przy zachowaniu wysokości zabudowy określonej w pkt 5, ustala się maksymalny wymiar podłużny elewacji budynku - 20 m oraz maksymalny wymiar poprzeczny elewacji budynku - 15 m.
2. Określa się wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,01 - 0,6;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,20;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
 - 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- a) 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe lub na 1 pokój gościnny lub na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
- b) dla innych usług, niezwiązanych z krótkotrwałym zakwaterowaniem - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
- c) 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko.

§ 11. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych wymagających określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 12. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 2 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 10 m²;
- 3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125°.

§ 13. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 14. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym - za pośrednictwem przyległej gminnej drogi publicznej (dz. 231 dr), mającej połączenie z drogą powiatową nr 1453 D;
- 2) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 4, na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach;
- 3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni stanowisk postojowych zlokalizowanych na powierzchni terenu.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci rozdzielczej niskiego napięcia oraz z indywidualnych źródeł energii o których mowa w pkt 7;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnych lub grupowych urządzeń i instalacji grzewczych, w tym ze źródeł energii o których mowa w pkt 7;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się także ujmowanie wód ze studni wierconych;
- 4) zaopatrzenie w gaz - z sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa (z uwzględnieniem ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w strefach kontrolowanych gazociągów, określonych w przepisach odrębnych) lub ze zbiornika na paliwo gazowe zlokalizowanego na działce budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się:
 - a) wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - b) wykorzystanie mobilnych systemów sanitarnych – przenośnych kabin, przyczep lub kontenerów sanitarnych wyposażonych w szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

§ 15. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice:

P. Morawek

Załącznik do uchwały Nr IX/65/2019

Rady Gminy Krośnice

z dnia 18 czerwca 2019 r.

Rysunek planu

