

**Projekt**

z dnia 23 maja 2022 r.  
Zatwierdzony przez Wójta Gminy Krośnice

**UCHWAŁA NR ...../...../.....  
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,  
w obrębach: Bukowice, Dąbrowa, Krośnice i Pierstnica**

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583 i 1005) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałami Rady Gminy Krośnice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice: Nr XXXVI/245/2021 z dnia 7 maja 2021 r., Nr XLI/284/2021 z dnia 15 września 2021 r., Nr XXXVI/247/2021 z dnia 7 maja 2021 r. oraz Nr XXXVII/258/2021 z dnia 15 czerwca 2021 r., Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:*

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębach: Bukowice, Dąbrowa, Krośnice i Pierstnica, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice”, przyjętego uchwałą Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.

2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z:

- 1) Uchwałą Nr XXXVI/245/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę nr 809/30 obr. Bukowice;
- 2) Uchwałą Nr XLI/284/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 15 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę nr 18/18 obr. Dąbrowa;
- 3) Uchwałą Nr XXXVI/247/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę nr 740/22, 740/24 i 740/25 obr. Krośnice;
- 4) Uchwałą Nr XXXVII/258/2021 Rady Gminy Krośnice z dnia 15 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę nr 321 obr. Pierstnica.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, składający się z następujących załączników graficznych:
  - a) załącznika nr 1 obejmującego działkę nr 809/30 obr. Bukowice,
  - b) załącznika nr 2 obejmującego działkę nr 18/18, obr. Dąbrowa,
  - c) załącznika nr 3 obejmującego działki nr 740/22, 740/24 i 740/25 obr. Krośnice,
  - d) załącznika nr 4 obejmującego działkę nr 321 obr. Pierstnica (po podziale działki nr: 321/1, 321/2, 321/3, 321/4, 321/5 i 321/6);
- 2) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

- 3) załącznik nr 6 - 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;
- 4) załącznik nr 7 - zbiór danych przestrzennych.

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

- 1) granice obszarów objętych planem, o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 1, przy czym:
- a) dla obszaru położonego w obrębie Bukowice (określonego na załączniku nr 1 do uchwały) granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”;
  - b) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) i w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego:
    - w całości w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
    - w całości w granicach obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”,
    - w części w granicach obszaru górniczego „Wierzchowice” oraz terenu górniczego „Wierzchowice” wyznaczonych dla udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice”,
  - c) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w całości w granicach obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy”,
  - d) dla obszaru położonego w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę obszaru położonego w całości w granicach udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice”;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:
- a) na obszarze położonym w obrębie Bukowice, określonym na załączniku nr 1 do uchwały - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony symbolem **1UB**,
  - b) na obszarze położonym w obrębie Dąbrowa, określonym na załączniku nr 2 do uchwały - teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczony symbolem **1ML-UT**,
  - c) na obszarze położonym w obrębie Krośnice, określonym na załączniku nr 3 do uchwały - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych, oznaczony symbolem **1MN-UL**,
  - d) na obszarze położonym w obrębie Pierstnica, określonym na załączniku nr 4 do uchwały:
    - tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczone symbolami: **2ML-UT**, **3ML-UT** i **4ML-UT**,
    - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**,
    - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami **1RN** i **2RN**,
    - teren lasu oznaczony symbolem **1L**,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia wymiarowe (w metrach);
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej terenów położonych na obszarze historycznego układu ruralistycznego:
- a) wsi Bukowice (obejmujące obszar określony na załączniku nr 1 do uchwały),
  - b) wsi Krośnice (obejmujące obszar określony na załączniku nr 3 do uchwały);
- 7) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, a jednocześnie obszarów ujętych w wykazie zabytków (obejmujące obszary określone na załączniku nr 1 i nr 3 do uchwały).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w tym oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°, w tym stropodach stanowiący jednocześnie strop nad ostatnią kondygnacją budynku;
- 2) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasadę), zwróconą w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, przy czym za elewację frontową budynku uznaje się również część elewacji budynku, w której umieszczony jest wjazd do garażu stanowiącego integralną część tego budynku;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, mogą sięgać:
  - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
  - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
  - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
  - d) ukształtowania wejść do budynków, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 5) **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;
- 6) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,4 m do 2,2 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,4 m, powierzchnię tę pomija się;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczeniu terenu** (lub klasie przeznaczenia terenu) - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych związanych z tym terenem, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 10) **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;

- 11) **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, socjalne i higieniczno-sanitarne, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 13) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną pomiędzy poziomem terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany, a najwyższym punktem konstrukcji tego obiektu;
- 14) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, o ile z przepisów szczegółowych uchwały nie wynika inaczej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 4.** Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu 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.

**§ 5.** 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 złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć określonych w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Krośnice oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) dla obszaru położonego w obrębie Bukowice (określonego na załączniku nr 1 do uchwały) obowiązuje zachowanie warunków, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 1, wynikających z położenia tego obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”;
- 6) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) obowiązuje zachowanie warunków, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 2, wynikających z położenia tego obszaru w granicach:
  - a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
  - b) obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy”,
  - c) obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”;

7) dla obszaru położonego w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) obowiązuje zachowanie warunków, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 3, wynikających z położenia tego obszaru w granicach;

- a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
- b) obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”.

§ 6. Dla obszarów objętych 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.

§ 7. 1. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dla obszaru położonego w obrębie Bukowice (określonego na załączniku nr 1 do uchwały) i w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

1) terenów położonych na obszarze historycznego układu przestrzennego wsi Bukowice i Krośnice, w granicach których:

- a) przedmiotem ochrony jest historyczny układ ruralistyczny wsi, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- b) obowiązuje kształtowanie nowej i modernizowanej zabudowy z uwzględnieniem cech charakterystycznych dla lokalnego stylu budownictwa (historycznej zabudowy wsi sprzed 1945 roku) - w zakresie formy architektonicznej i wysokości zabudowy, zastosowanych materiałów budowlanych oraz sposobu lokalizacji zabudowy na działce,
- c) dopuszcza się prace odtworzeniowe służące przywróceniu historycznej formy budynków, przy których obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych,
- d) obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku;

2) zabytków archeologicznych, w granicach których:

- 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.

2. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. 1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) uwzględnia się położenie obszaru położonego w obrębie Bukowice (określonego na załączniku nr 1 do uchwały) w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, na obszarze którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) uwzględnia się położenie obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały):

a) w całości w granicach:

- Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, utworzonego rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, na obszarze którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z tego rozporządzenia oraz z przepisów odrębnych,
- obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”, w granicach których zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie przyrody, a w szczególności zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,

b) w części, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach:

- obszaru górniczego „Wierzchowice” ustalonych we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego, w których przedsiębiorca upoważniony jest do prowadzenia działalności górniczej zgodnie z wydaną koncesją i na zasadach ustalonych w tej koncesji oraz w przepisach odrębnych,
- terenu górniczego „Wierzchowice” ustalonych we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) uwzględnia się położenie obszaru położonego w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) w całości w granicach:

- a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, ustanowionych rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, na obszarze którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z tego rozporządzenia oraz z przepisów odrębnych,
- b) obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”, w granicach którego zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie przyrody, a w szczególności zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000,
- c) udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice”, wyznaczonych zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją geologiczną, w których złoża podlega ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu jego zasobami oraz na kompleksowym wykorzystaniu kopalin,
- d) obszaru górniczego „Wierzchowice” ustalonych we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego, w których przedsiębiorca upoważniony jest do prowadzenia działalności górniczej zgodnie z wydaną koncesją i na zasadach ustalonych w tej koncesji oraz w przepisach odrębnych,
- e) terenu górniczego „Wierzchowice” ustalonych we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie ustanowiono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych wymagających określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

**§ 9. 1.** Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna szerokość frontu działki: 2 m;

2) minimalna powierzchnia działki:

- a) na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonych symbolami: **1ML-UT, 2ML-UT, 3ML-UT i 4ML-UT** - 1500 m<sup>2</sup>,
- b) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych, oznaczony symbolem **1MN-UL** - 1000 m<sup>2</sup>,
- c) na pozostałych terenach, w tym dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w granicach terenów, o których mowa w lit. a i b - 10 m<sup>2</sup>;

3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125°.

2. Dla terenów rolnictwa oznaczonych symbolami **1RN** i **2RN** oraz dla terenu lasu oznaczonego symbolem **1L** nie zachodzi potrzeba określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na przeznaczenie tych terenów w planie miejscowym na cele rolne i leśne, przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się.

**§ 10.** Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) wzdłuż linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości:

- a) dla istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia (0,4 kV) - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),

- b) dla linii kablowych niskiego i średniego napięcia (do 20 kV) - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) w pasach technologicznych wyznaczonych dla linii elektroenergetycznych o których mowa w pkt 1, obowiązuje:
  - a) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów osiagających docelową wysokość większą niż 3 m, mogącą grozić kontaktem z przewodami napowietrznej linii elektroenergetycznej,
  - b) zachowanie odległości obiektów budowlanych od przewodów linii elektroenergetycznej określonych w przepisach odrębnych i w normach;
- 3) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasie technologicznym wyznaczonym dla tej linii oraz odnoszące się do tej linii i jej pasa technologicznego oznaczenia na rysunku planu przestają być wiążące;
- 4) dopuszcza się kablownienie napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym w przypadku skablownienia linii, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 1 lit. b i pkt 2 należy stosować odpowiednio;
- 5) dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie uwzględnia się strefy kontrolowane o szerokości 1 m, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 6) dla terenów zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonych symbolami: **1ML-UT**, **2ML-UT**, **3ML-UT** i **4ML-UT** oraz przy rozmieszczaniu wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami **1RN** i **2RN** obowiązuje zachowanie od strony lasów strefy o szerokości minimum 25 m, wolnej od zabudowy oraz od urządzeń technicznych.

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

- 1) ustala się powiązania obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych dróg publicznych;
- 2) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się wydzielanie nie wyodrębnionych na rysunku planu dróg wewnętrznych, przy czym ustala się:
  - a) minimalną szerokość pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej: 6 m,
  - b) dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej do nie mniejszej niż 5 m - wyłącznie dla dróg wewnętrznych o całkowitej długości nieprzekraczającej 50 m (nie wliczając w to placu manewrowego, o którym mowa w lit. d),
  - c) możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
  - d) obowiązek zakończenia drogi wewnętrznej bez przejazdu placem manewrowym o minimalnym zewnętrznym o promieniu 6 m i kształcie kwadratu o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, lub o innym kształcie umożliwiającym zawrócenie pojazdu, a gdy ta droga jest zaliczona do dróg pożarowych - o parametrach określonych w przepisach odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
  - e) obowiązek zachowania trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu dróg wewnętrznych lub skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogą publiczną), o minimalnym wymiarze 5 m x 5 m;
- 3) obowiązuje usytuowanie określonych w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce budowlanej z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;
- 4) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania;
- 5) obowiązuje zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci dystrybucyjnej, z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych źródeł energii, o których mowa w pkt 8, przy czym:
  - a) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej o maksymalnym napięciu do 20 kV,
  - b) obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV w granicach wyznaczonych w planie terenów, przy czym:
    - obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych, o minimalnej szerokości 1,5 m,
    - w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz:
  - a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy gazowych do granic poszczególnych działek budowlanych oraz lokalizację w granicach tych działek skrzyń przyłączeniowych z zaworem głównym, gazomierzem i pozostałą niezbędną armaturą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę:
  - a) z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy wodociągowych do granic poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) z indywidualnych ujęć (studni) na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) do celów gaśniczych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zasady gospodarki ściekowej:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków, przy czym dopuszcza się 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszcza się, modernizację i rozbudowę sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych lub grupowych urządzeń i instalacji grzewczych, z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii o których mowa w pkt 8:
- 6) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;
- 8) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), przy czym:
  - a) moc zainstalowana urządzeń OZE 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 OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych,



b) zakazuje się rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru,

c) obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych.

**§ 12.** Na obszarach objętych ustaleniami planu nie wyznaczono terenów wymagających określenia sposobów i terminów tymczasowego ich zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

**§ 13.** Dla **terenu usług bezpieczeństwa i porządku publicznego**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1UB** określa się:

1) przeznaczenie terenu - usługi publiczne z zakresu bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz ratownictwa, ze szczególnym uwzględnieniem siedzib jednostek straży pożarnej (remiza strażacka);

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 1 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w całości na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Bukowice,

b) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) teren w jego liniach rozgraniczających uznaje się za obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

b) w granicach obszaru przestrzeni publicznej:

- zakazuje się rozmieszczania tymczasowych obiektów usługowych,

- dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia techniczne o spójnej formie plastycznej, korespondującej z funkcją terenu,

- dopuszcza się zagospodarowanie terenu zaplanowaną i urządzoną zielenią,

- dopuszcza się wyposażenie terenu w terenowe urządzenia wypoczynkowe i rekreacyjne, w tym place zabaw i zewnętrzne urządzenia do ćwiczeń sportowych i rehabilitacyjnych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,

b) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połąci dachowych zawierającym się w przedziale 35° - 45°, o symetrycznie nachylonych połąciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, albo materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub szarym, przy czym dla budynków o wysokości nieprzekraczającej 4 m dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połąci mniejszym niż 35° lub dachy płaskie, pokryte materiałem imitującym dachówkę, gontem lub blachą płaską łączoną na rąbek stojący w kolorze ceglastym lub szarym,

c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 12 m, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy części budynku stanowiącej dominantę wysokościową nie przekroczy 30 % powierzchni zabudowy tego budynku,

d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 1,80,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,60,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 %,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania - jedno stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie lub na 4 osoby jednocześnie przebywające w budynku,

- e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - uwzględnia się położenie terenu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”, zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 1;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 14. Dla terenu zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1ML-UT**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa lotniskowa lub rekreacji indywidualnej lub usługi turystyki, przez co należy rozumieć:
  - a) zabudowę lotniskową (budynki rekreacji indywidualnej),
  - b) budynki zamieszkania zbiorowego związane z obsługą ruchu turystycznego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat),
  - c) pola biwakowe (namiotowe, kempingowe, karawaningowe i obiekty do nich podobne),
  - d) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, takie jak boiska do gier zespołowych i zręcznościowych, zewnętrzne urządzenia treningowe oraz place zabaw,
  - e) towarzyszące usługi 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:
    - handlu detalicznego obejmującego: sprzęt sportowy, rekreacyjny i turystyczny, artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasę i media, artykuły papiernicze, kosmetyki oraz środki czystości,
    - usług najmu, obejmującego wypożyczanie i serwis sprzętu sportowego, rekreacyjnego i turystycznego,
    - usług sportu i rekreacji, obejmującego biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych,
  - f) towarzyszące budynki i obiekty zaplecza administracyjnego, socjalnego, higieniczno-sanitarnego i technicznego, a także parkingi bezpośrednio związane z obsługą ruchu turystycznego i z zaspokajaniem potrzeb turystów i rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) obowiązuje:
    - zabudowa wyłącznie w układzie wolnostojącym,
    - kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,
    - sytuowanie budynków w sposób prostopadły bądź równoległy do siebie lub w sposób równoległy bądź prostopadły do granicy działki, z tolerancją do 10°,
    - uwzględnienie ograniczeń w zabudowie, o których mowa w § 10 pkt 6,
  - b) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, albo materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym, brązowym lub szarym lub gontem, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla budynków o wysokości nieprzekraczającej 5 m dopuszcza się:
    - dachy o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 35° lub dachy płaskie,

- dla dachów płaskich dopuszcza się ich pokrycie dowolnym materiałem, w tym materiałami bitumicznymi oraz zastosowanie odwróconego układu warstw oraz pokrycia umożliwiające wegetację roślin (w formie „zielonych dachów”),
  - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
  - e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi powiatowej nr 1441 D;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy:
    - dla usług turystyki: w przedziale 0,01 - 0,40,
    - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: w przedziale 0,01 - 0,20,
  - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - dla usług turystyki: 0,20,
    - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 0,10,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 2 stanowiska na jedno mieszkanie w zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
    - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
    - 1 stanowisko na 4 czterech zatrudnionych w usługach turystyki,
    - 1 stanowisko dla usług prowadzonych na powierzchni do 6 m<sup>2</sup>,
    - 2 stanowiska dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - 3 stanowiska dla usług prowadzonych na od 21 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 50 m<sup>2</sup> - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 stanowiska postojowe,
    - dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszej powierzchni niż 1500 m<sup>2</sup>, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 2, uwzględnia się położenie terenu:
- a) w całości w granicach:
    - Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
    - obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”,
  - b) w części, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach obszaru górniczego „Wierzchowice” oraz terenu górniczego „Wierzchowice”, wyznaczonych dla udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice”;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług rzemieślniczych,** wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1MN-UL** określa się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) usługi rzemieślnicze przy czym:

- działalność usługową dopuszcza się w towarzyszących budynkowi mieszkalnemu jednorodzinemu wolnostojących budynkach usługowych oraz w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, którego powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej tego budynku,

- dopuszcza się realizację usług rzemieślniczych i usług handlu łącznie lub zamiennie;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej dla terenu położonego w całości na obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Krośnice,

b) obowiązują ustalenia § 7 ust. 1 pkt 2 wynikające z ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje:

- zabudowa wyłącznie w układzie wolnostojącym,

- kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,

- sytuowanie budynków w sposób prostopadły bądź równoległy do siebie lub w sposób równoległy bądź prostopadły do granicy działki, z tolerancją do 10°

- konstrukcja budynków murowana, z zastrzeżeniem lit. c, tiret trzecie;

b) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, albo materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub szarym, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dla budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat o wysokości nieprzekraczającej 4 m dopuszcza się:

- dachy o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 35° lub dachy płaskie,

- pokrycie dachów materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym lub szarym, gontem, a w przypadku dachów płaskich - także pokrycie papą oraz zastosowanie odwróconego układu warstw oraz pokrycia umożliwiające wegetację roślin (w formie „zielonych dachów”),

- konstrukcję drewnianą,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren od ul. Kasztanowej i 10 m od ul. Ogrodowej,

f) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, jak również utrzymanie istniejącego usytuowania ścian budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy: w przedziale 0,01 - 0,60,

- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
  - 2 stanowiska na jedno mieszkanie,
  - 1 stanowisko dla usług prowadzonych na powierzchni do 6 m<sup>2</sup>,
  - 2 stanowiska dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
  - 3 stanowiska dla usług prowadzonych na od 21 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
  - dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 50 m<sup>2</sup> - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 stanowiska postojowe,
  - dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>, przy czym:
  - w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
  - dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - zgodnie z warunkami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 3, uwzględnia się położenie terenu w całości w granicach:
  - a) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
  - b) obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”,
  - c) udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice” oraz wyznaczonych dla tego złoża granicach obszaru górniczego „Wierzchowice” oraz terenu górniczego „Wierzchowice”;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

**§ 16. 1. Dla terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, wydzielonych na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: 2ML-UT, 3ML-UT i 4ML-UT określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów - zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej lub usługi turystyki, przez co należy rozumieć:
  - a) zabudowę letniskową (budynki rekreacji indywidualnej),
  - b) budynki zamieszkania zbiorowego związane z obsługą ruchu turystycznego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat),
  - c) pola biwakowe (namiotowe, kempingowe, karawaningowe i obiekty do nich podobne),
  - d) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, takie jak boiska do gier zespołowych i zręcznościowych, zewnętrzne urządzenia treningowe oraz place zabaw,
  - e) towarzyszące usługi 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:

- handlu detalicznego obejmującego: sprzęt sportowy, rekreacyjny i turystyczny, artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasę i media, artykuły papiernicze, kosmetyki oraz środki czystości,
  - usług najmu, obejmującego wypożyczanie i serwis sprzętu sportowego, rekreacyjnego i turystycznego,
  - usług sportu i rekreacji, obejmującego biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych,
- f) towarzyszące budynki i obiekty zaplecza administracyjnego, socjalnego, higieniczno-sanitarnego i technicznego, a także parkingi bezpośrednio związane z obsługą ruchu turystycznego i z zaspokajaniem potrzeb turystów i rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje:
- zabudowa wyłącznie w układzie wolnostojącym,
  - kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta,
  - sytuowanie budynków w sposób prostopadły bądź równoległy do siebie lub w sposób równoległy bądź prostopadły do granicy działki, z tolerancją do 10°,
  - uwzględnienie ograniczeń, o których mowa w § 10 pkt 6,
- b) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35° - 45°, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, albo materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym, brązowym lub szarym lub gontem, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dla budynków o wysokości nieprzekraczającej 5 m dopuszcza się:
- dachy o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 35° lub dachy płaskie,
  - dla dachów płaskich dopuszcza się ich pokrycie dowolnym materiałem, w tym materiałami bitumicznymi oraz zastosowanie odwróconego układu warstw oraz pokrycia umożliwiające wegetację roślin (w formie „zielonych dachów”),
- d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy:
- dla usług turystyki: w przedziale 0,01 - 0,40,
  - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: w przedziale 0,01 - 0,20,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- dla usług turystyki: 0,20,
  - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej: 0,10,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 %,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- 2 stanowiska na jedno mieszkanie w zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
  - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
  - 1 stanowisko na 4 czterech zatrudnionych w usługach turystyki,
  - 1 stanowisko dla usług prowadzonych na powierzchni do 6 m<sup>2</sup>,

- 2 stanowiska dla usług prowadzonych na powierzchni od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- 3 stanowiska dla usług prowadzonych na od 21 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
- dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 50 m<sup>2</sup> - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 stanowiska postojowe,
- dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - co najmniej 4 % ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszej powierzchni niż 1500 m<sup>2</sup>, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielienia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

2. Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1KR**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - ustala się zakaz zabudowy rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) ustala się szerokość drogi w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
  - c) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,
  - d) dopuszcza się przebudowę i modernizację drogi, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

3. Dla **terenów rolnictwa z zakazem zabudowy**, wydzielonych na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1RN** i **2RN**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, na których dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) urządzenia melioracji wodnych, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne,
  - b) stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
  - c) sieci infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych,
  - d) wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW - wyłącznie na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, przy zachowaniu warunków, o których mowa w § 10 pkt 6;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w tym produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budowli rolniczych w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie określa się, z uwagi na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 2;
  - 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.
4. Dla **terenu lasu**, wydzielonego na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr 4 do uchwały) liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1L**, określa się:
- 1) przeznaczenie terenu - las w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

#### **Rozdział 4. 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.



## Uzasadnienie

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1 (dla obszarów objętych 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);
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
  - a) ustalając zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaliczając tereny do odpowiednich grup terenów pod względem wymogów utrzymania poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) określając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej z uwzględnieniem gospodarki wodno-kanalizacyjnej,
  - d) ustalając przeznaczenie terenu w zakresie niewymagającym uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów objętych planem miejscowych na cele nierolnicze i nieleśne, w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.),
  - e) zakazując realizacji rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - f) uwzględniając wymogi przepisów odrębnych wynikające z położenia obszaru położonego w obrębie Bukowice (określonego na załączniku nr 1 do uchwały) w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”,
  - g) uwzględniając wymogi przepisów odrębnych wynikające z położenia obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) w całości w granicach:
    - Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
    - obszaru Natura 2000 PLB020001 „Dolina Baryczy”,
    - obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”,oraz w części w granicach obszaru górniczego „Wierzchowice” oraz terenu górniczego „Wierzchowice”, wyznaczonych dla udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice”,
  - h) uwzględniając wymogi przepisów odrębnych wynikające z położenia obszaru w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) w całości w granicach:
    - Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
    - obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja Nad Baryczą”,
    - udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice” oraz wyznaczonych dla tego złoża granicach obszaru górniczego „Wierzchowice” oraz terenu górniczego „Wierzchowice”;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wyznaczenie dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa (określonego na załączniku nr 2 do uchwały) i dla obszaru położonego w obrębie Krośnice (określonego na załączniku nr 3 do uchwały) granic stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (a jednocześnie obszarów ujętych w wykazie zabytków) oraz stref ochrony konserwatorskiej terenów położonych na obszarze historycznego układu ruralistycznego tychże wsi;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:

- a) uwzględnienie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego 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 (tzw. uchwały antysmogowej),
  - b) określenie wymagań ochrony przeciwpożarowej,
  - c) ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu realizacji tych miejsc;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez uwzględnienie potencjału objętych planem terenów, wynikającego z lokalizacji poszczególnych terenów na gminy, ich dostępności komunikacyjnej i wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną;
- 7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, wyrażonymi w złożonych przez tych właścicieli wnioskami;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);
- 9) potrzeby interesu publicznego:
- a) uwzględniając następujące zadania ujęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego:

**W28** – Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy - poprzez uwzględnienie w treści uchwały oraz na rysunku planu lokalizacji obszarów położonych w obrębie Dąbrowa (załącznik nr 2) i w obrębie Krośnice (załącznik nr 3) w całości w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

**K141** - Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu - mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych - poprzez wyznaczenie terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** (załącznik nr 4, obr. Pierstnica) w granicach istniejącego użytku leśnego LSV o powierzchni ok. 0,23 ha, jak również poprzez wprowadzenie w treści planu obowiązku zachowania od strony lasów strefy o szerokości minimum 25 m, wolnej od zabudowy oraz od urządzeń technicznych,

**K161** - Rozbudowa podziemnego magazynu gazu Wierzchowice - poprzez uwzględnienie położenia całości obszaru w obrębie Krośnice (załącznik nr 3) w granicach udokumentowanego złoża gazu ziemnego GZ 4692 „Wierzchowice”, jak również położenia części obszaru w obrębie Dąbrowa (załącznik nr 2) w granicach obszaru i terenu górniczego wyznaczonego dla tego złoża, ustalonych we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego,
  - b) uznając obszar położony w obrębie Bukowice (określony na załączniku nr 1 do uchwały) za obszar przestrzeni publicznej (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*), a także za obszar przewidziany do realizacji celów publicznych (usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego);
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
- a) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej („Głos Milicza” z dnia 14 lipca 2021 r. - w odniesieniu do obszarów położonych w obrębach: Bukowice, Krośnice i Pierstnica oraz „Głos Milicza” z dnia 13 października 2021 r. - w odniesieniu do obszaru położonego w obrębie Dąbrowa) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 14 lipca do 5 sierpnia 2021 r. - w odniesieniu do obszarów położonych w obrębach:

Bukowice, Krośnice i Pierstnica oraz w dniach od 13 października do 3 listopada 2021 r. - w odniesieniu do obszaru położonego w obrębie Dąbrowa) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,

- b) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do 5 sierpnia 2021 r. - w odniesieniu do obszarów położonych w obrębach: Bukowice, Krośnice i Pierstnica oraz do 3 listopada 2021 r. - w odniesieniu do obszaru położonego w obrębie Dąbrowa), w którym zainteresowani mogli składać wnioski dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie, w dniu 29 października 2021 r. wpłynął 1 wniosek wymagający rozpatrzenia przez Wójta Gminy Krośnice w sposób określony w art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, który Wójt Gminy Krośnice rozpatrzył w dniu .. lutego 2022 r., rozstrzygając o częściowym uwzględnieniu tego wniosku - w zakresie zgodnym z ustaleniami Studium oraz z przepisami odrębnymi),
  - c) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej („Głos Milicza” 20(1325) z dnia 18 maja 2022 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 18 maja do 29 czerwca 2022 r.) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 26 maja do 15 czerwca 2022 r.,
  - d) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie w dniu 8 czerwca 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 29 czerwca 2022 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie wpłynęły ... uwagi / nie wpłynęły uwagi wymagające ich rozpatrzenia przez Wójta Gminy Krośnice, w sposób określony w art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. W planie nie zachodziła konieczność dokonania wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Do sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice* Rada Gminy Krośnice przystąpiła 4 uchwałami: Nr XXXVI/245/2021 z dnia 7 maja 2021 r. (uchwałą obejmująca obszar dz. nr 809/30 w Bukowicach), Nr XLI/284/2021 z dnia 15 września 2021 r. (uchwałą obejmująca obszar dz. nr 18/18 w Dąbrowie), Nr XXXVI/247/2021 z dnia 7 maja 2021 r. (uchwałą obejmująca obszar dz. nr: 740/22, 740/24 i 740/25 w Krośnicach) oraz Nr XXXVII/258/2021 z dnia 15 czerwca 2021 r. (uchwałą obejmująca obszar dz. nr: 321/1 ÷ 321/6 powstałych z podziału dz. nr 321 w obrębie Pierstnica). W planie uwzględniono zarówno wnioski wniesione w wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania planu, jak i wnioski złożone wcześniej, na podstawie których podjęto prace planistyczne. Ponadto w planie uwzględniono potrzeby własne Gminy Krośnice (planowana lokalizacja remizy strażackiej na obszarze położonym w Bukowicach). Celem planu jest:

- 1) na obszarze położonym w obrębie Bukowice (dz. nr 809/30) - przeznaczenie działki objętej planem pod teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego (planowana lokalizacja remizy strażackiej na terenie obecnego skweru);
- 2) na obszarze położonym w obrębie Dąbrowa (dz. nr 18/18) - przeznaczenie działki objętej planem pod teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki (działka w obowiązującym planie przeznaczona jest pod dolesienia, jednak faktycznie stanowi niezadrzewiony użytek gruntowy rolniczy klasy bonitacyjnej RIVa i RV, a działka sąsiaduje bezpośrednio z terenami zainwestowanymi wsi Dąbrowa);
- 3) na obszarze położonym w obrębie Krośnice (dz. nr: 740/22, 740/24 i 740/25) - dopuszczenia na opisywanym obszarze oprócz istniejących funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych także działalności gospodarczej (planowana adaptacja istniejącej zabudowy gospodarczej towarzyszącej budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu na usługi rzemieślnicze);
- 4) na obszarze położonym w obrębie Pierstnica (dz. nr: 321/1 ÷ 321/6 powstałe z podziału dz. nr 321) - zmiana przeznaczenia terenu obecnie użytkowanego rolniczo pod zabudowę lotniskową lub rekreacji indywidualnej oraz usług turystyki (w pasie 50 m od terenów przeznaczonych pod takie funkcje w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice” - przy uwzględnieniu konieczności zachowania w niezmienionym sposobie użytkowania występujących na obszarze objętym planem gruntów leśnych oraz przy pozostawieniu pozostałej części obszaru objętego planem w użytkowaniu rolniczym).

3. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) „Opracowanie ekofizjograficzne - podstawowe sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębach: Bukowice, Dąbrowa, Krośnice i Pierstnica”, opisujące cechy poszczególnych elementów przyrodniczych oraz charakterystykę ich przestrzennej zmienności, zawierające kompleksową ocenę i waloryzację tych elementów, dokonaną w celu sformułowania wniosków, które powinny zostać uwzględnione w planie miejscowym;
- 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębach: Bukowice, Dąbrowa, Krośnice i Pierstnica”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu miejscowego na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębach: Bukowice, Dąbrowa, Krośnice i Pierstnica”, 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.

4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanych inwestycji.

5. Rada Gminy Krośnice w dniu 14 września 2016 r. podjęła uchwałę Nr XXIV/143/2016 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Krośnice”, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W uchwale uznano konieczność dokonania aktualizacji kierunków polityki przestrzennej gminy wyrażonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Krośnice”, przyjętym uchwałą Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r. Na obszarach objętych planem obowiązywały dotychczas ustalenia następujących planów miejscowych:

- 1) Uchwała Nr XX/134/2020 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2020 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Bukowice* (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2020 r., poz. 3159);
- 2) Uchwała Nr XXXIII/185/2017 Rady Gminy Krośnice z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Dąbrowa* (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2007 r., poz. 750);
- 3) Uchwała Nr XXXIII/186/2017 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w części obrębu Krośnice* (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2017 r. poz. 751);
- 4) Uchwała Nr XI/67/03 Rady Gminy Krośnice z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach wsi Pierstnica i Suliradzice* (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2004 r. Nr 37, poz. 699).

Wśród wymienionych wyżej planów tylko ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach wsi Pierstnica i Suliradzice* uznano w ocenie za zdezaktualizowane, z uwagi na odmienną zakresu problemowego uchwały wynikającą ze sporządzenia tego planu jeszcze pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. nr 89 poz. 415). Pozostałe plany miejscowe oceniono jako aktualne, choć mogące wymagać aktualizacji w miarę zmieniających się potrzeb inwestycyjnych.

6. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało poprzedzone analizami, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, obejmującymi w szczególności: ocenę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice”, przyjętego uchwałą Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. W obowiązującym Studium obszary objęte planem posiadają następujące ustalenia:

- 1) Obszar w obrębie Bukowice (dz. nr 809/30) - w obowiązującym Studium obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszaru obsługi komunikacji samochodowej „KS” i graniczy bezpośrednio z obszarami usług „U” i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN”. Zgodnie z ustaleniami Studium, dla obszaru „KS” dopuszcza się zamiennie funkcje usług publicznych „UP” oraz usług „U”, co za tym idzie przyjęcie w planie przeznaczenia terenu związanego z usługami bezpieczeństwa i porządku publicznego będzie zgodne z ustaleniami Studium;
- 2) Obszar w obrębie Dąbrowa (dz. nr 18/18) - w obowiązującym Studium obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszaru lasów „ZL”, bezpośrednio granicząc od strony wschodniej z obszarami zabudowy zagrodowej „RM” oraz od strony północnej (przez drogę powiatową nr 1441D) z obszarami zabudowy jednorodzinnej „MN”. Grunty objęte planem faktycznie stanowią niezadrzewiony użytek gruntowy rolniczy klasy bonitacyjnej RIVa i RV. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdz. Rozdz. 16.1, ust.3 pkt 2 Studium, dopuszcza się dokonywanie zmian przeznaczenia terenów leśnych wyłącznie na cele turystyczno-rekreacyjne. Biorąc pod uwagę powyższe, przeznaczenie w planie miejscowym terenu pod zabudowę lotniskową lub rekreacji indywidualnej lub pod usługi turystyki jest zgodne z ustaleniami Studium;
- 3) Obszar w obrębie Krośnice (dz. nr: 740/22, 740/24 i 740/25) położony jest w zasięgu wyznaczonego w Studium obszaru zabudowy mieszkaniowej „MN”, na którym Studium dopuszcza wprowadzenie w planie miejscowym zamiennie funkcji usług „U”. Celem planu jest umożliwienie rozszerzenia funkcji mieszkaniowych o funkcje usługowe (przede wszystkim rzemieślnicze - planowana jest adaptacja istniejącego budynku gospodarczego). Planowany sposób przeznaczenia terenu jest zgodny wyznaczonymi w Studium kierunkami zagospodarowania przestrzennego;
- 4) Obszar w obrębie Pierścica (dz. nr: 321/1 ÷ 321/6 powstałe z podziału dz. nr 321) położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium obszarów: rolniczego „R”, rolniczego łąk i pastwisk „RZ” oraz lasów „ZL”. Obszar bezpośrednio przylega (od strony zachodniej i południowej) do wyznaczonych w Studium obszarów usług turystyki „UT” i zabudowy lotniskowej „ML”. Zgodnie z ustaleniami rozdz. 15 ust. 2 pkt 2 Studium, dopuszcza się możliwość rozwoju urbanistycznego (przeznaczenia terenów pod funkcje inne niż rolnicze) wsi w strefie do 50 m od istniejącej w dniu uchwalenia studium i projektowanej w studium zabudowy. Biorąc pod uwagę powyższe, przeznaczenie w planie miejscowym terenu pod zabudowę lotniskową lub rekreacji indywidualnej lub pod usługi turystyki jest zgodne z ustaleniami Studium. W planie przewidziano utrzymanie funkcji leśnej na gruntach obecnie stanowiących użytki leśne.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzono, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębach: Bukowice, Dąbrowa, Krośnice i Pierścica”, realizacja planu na obszarach położonych w obrębach Dąbrowa i Pierścica może pozytywnie wpływać istotnie na budżet Gminy. Ustalenia planu dla obszaru położonego w Krośnicach nie wpłyną istotnie na budżet gminy z uwagi na już obecnie zdefiniowany charakter terenu, a rozszerzenie funkcji mieszkalnych jednorodzinnych o funkcje gospodarcze może mieć korzystny wpływ na dochody samorządu z uwagi na wyższe stawki podatku od nieruchomości dla części nieruchomości związanych z wykonywaniem działalności gospodarczej. W przypadku Bukowic realizacja postanowień planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia kosztów związanych z realizacją zadań własnych gminy - pozytywnym aspektem będzie tutaj gospodarowanie na gruncie własnym gminy. W planie nie zapisano na pozostałych obszarach (Dąbrowa, Krośnice i Pierścica) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, a potencjalnymi źródłami dochodu Gminy będą podatki od nieruchomości, a także opłaty adiacenckie, planistyczne i podatki od czynności cywilnoprawnych.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębach: Bukowice, Dąbrowa, Krośnice i Pierścica*.