

**UCHWAŁA NR LXXXV/527/2024**  
**RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 15 lutego 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 265, 266, 267, 268 i część działek nr ewid. 140 i 248 obręb Bukowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXVIII/428/2023 Rady Gminy Krośnice z dnia 24 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 265, 266, 267, 268 i część działek nr ewid. 140 i 248 obręb Bukowice, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005 r., zmienionej uchwałami: Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. i Nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 r.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmujący swoimi granicami działki o nr ewid. 265, 266, 267, 268 i część działek nr ewid. 140 i 248 obręb Bukowice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;

- 2) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
- 3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu, nie jest z nim w konflikcie oraz nie występuje samodzielnie w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji; w ramach przeznaczenia dopuszczalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 4) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wielkość powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej, określona w stosunku procentowym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 6) granica wsi średniowiecznej (stanowisko nr 36/20/74-32 AZP);
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny – granica obszaru położonego w obrębie GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E).

§ 5. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego zostały ujęte postulowane inwestycje: inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego.

§ 6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii opartej na energii słonecznej o mocy nieprzekraczającej 500 kW,

- c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
- 3) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do systemu sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 5) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 7) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

§ 7. 1. Ustala się **teren produkcji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:

- 1) produkcja:
  - a) przemysłowa,
  - b) składy i magazyny,
  - c) elektrownia słoneczna, rozumiana jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 500 kW;
- 2) dopuszczalne - usługi: handlu, rzemieślnicze, biurowe i administracji.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i zwartym;
- 2) dopuszcza się urządzenia budowlane, budynki garażowe i gospodarcze, wiaty, infrastrukturę techniczną, dojścia i dojazdy;

- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 8 m od granicy z drogą powiatową nr 1451 D;
  - 4) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
    - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
    - b) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
  - 5) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
  - 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;
  - 7) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) obowiązuje stosowanie dachów:
      - o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
      - płaskie,
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych innych niż płaskie wynosi  $12^{\circ} \div 45^{\circ}$ ;
  - 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 60%;
  - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 1,0;
  - 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;
  - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 25%;
  - 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
    - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 2) w urządzeniach fotowoltaicznych obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych.
4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) uwzględnia się stanowisko archeologiczne nr 36/20/74-32 AZP, granica wsi średniowiecznej, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, którego lokalizację określono na rysunku planu;
  - 2) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), w granicach której ustala się następujące zasady ochrony – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 10.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym przez przyległą drogę powiatową nr 1451 D;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych,
  - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
  - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 6.

7. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 2%.

**§ 8. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe, w tym rowy melioracyjne.

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

- 1) dopuszcza się budowle i urządzenia hydrotechniczne;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

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

- 1) uwzględnia się stanowisko archeologiczne nr 36/20/74-32 AZP, granica wsi średniowiecznej, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, którego lokalizację określono na rysunku planu;
- 2) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), w granicach której ustala się następujące zasady ochrony – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizacji budynków.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 6.

7. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 2%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 9.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

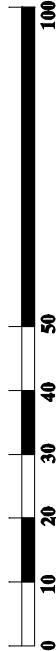
**Piotr Morawek**

**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE, OBEJMUJĄCEGO SWOIMI GRANICAMI  
DZIAŁKI O NR EWID. 265, 266, 267, 268 I CZĘŚĆ DZIAŁEK  
NR EWID. 140 I 248 OBRĘB BUKOWICE**

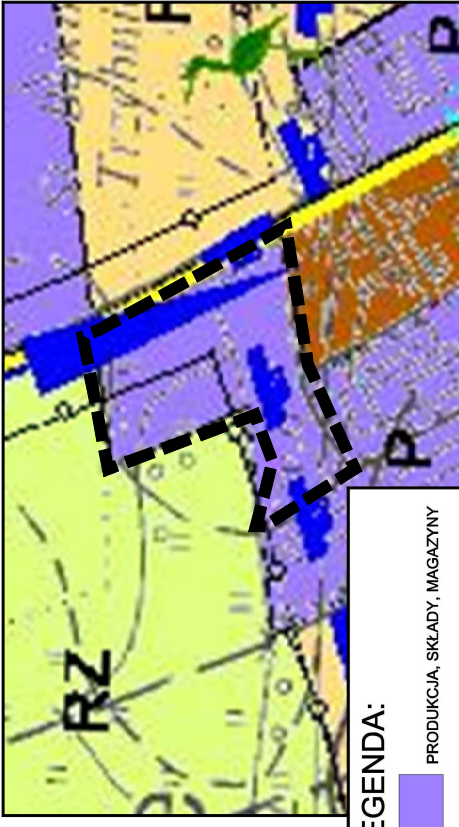
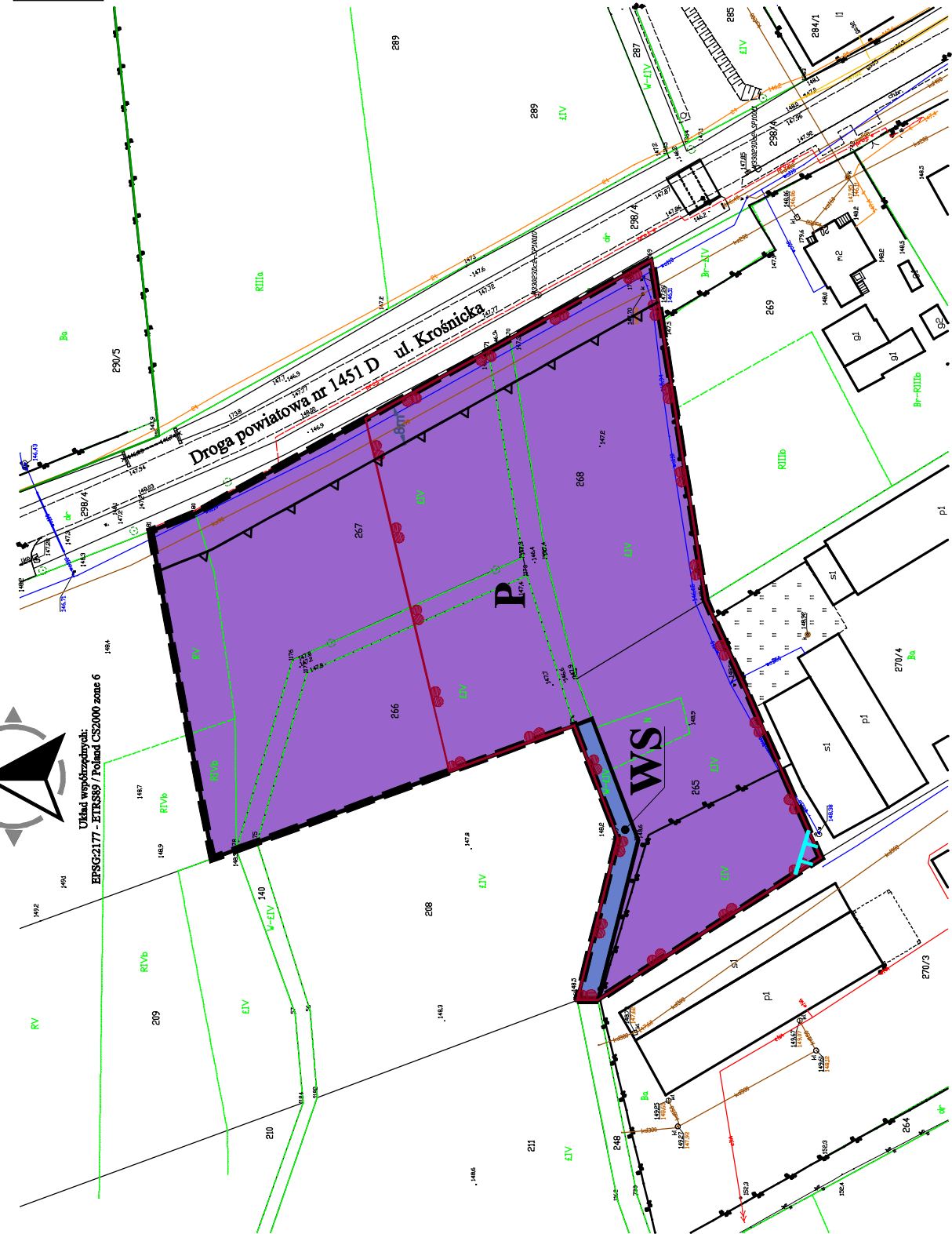
**RYSUNEK PLANU**



SKALA 1:1000



Układ współrzędnych:  
EPSG:2177 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 6



**LEGENDA:**

**P** PRODUKCJA, SKŁADY, MAGAZYNY

Wynys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (Uchwała nr XXXI/197/05 Rady Gminy Krośnice z 23 listopada 2005r. z późniejszymi zmianami)

**LEGENDA:**  
1. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN PRODUKCYJNY
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY
- GRANICA WSI ŚREDNIOWIECZNEJ (STANOWISKO NR 38/207/4-32 AZP)
- OBSZAR OPRACOWANIA PLANU ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH: - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)
- GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GZWP NR 303 PRADOLINA BARYCZ-GŁOGÓW (E)

Mapa została wypracowana w ramach projektu pn. "Podobnie z podziemnego zasobu produkcyjnego i transportowego: Stare Miasto, ul. Wojaka Polakiego 38, Miłkisz". Licencja nr GGM-POD-GZK-6642.111.2023\_0213\_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXV/527/2024

Rady Gminy Krośnice

z dnia 15 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 265, 266, 267, 268 i część działek nr ewid. 140 i 248 obręb Bukowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 265, 266, 267, 268 i część działek nr ewid. 140 i 248 obręb Bukowice został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7.11.2023 r. do 28.11.2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 12.12.2023 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu planu uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** W związku z brakiem uwag wniesionych do projektu planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

**Piotr Morawek**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXV/527/2024

Rady Gminy Krośnice

z dnia 15 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U.2023.1688), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2023.40 ze zm.), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

**Piotr Morawek**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXV/527/2024

Rady Gminy Krośnice

z dnia 15 lutego 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 265, 266, 267, 268 i część działek nr ewid. 140 i 248 obręb Bukowice, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą nr LXVIII/428/2023 z dnia 24 lutego 2023 r.
2. Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977 ze zm.) ponieważ projekt planu miejscowego przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przekazany do uzgadniania i opiniowania.  
Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2023.1029 ze zm.). Zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2021.2404).
3. Celem opracowania planu było umożliwienie dalszych inwestycji związanych z działalnością zakładu produkcyjnego B&D w Bukowicach, a w szczególności dopuszczeniu zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, zgodnie ze złożonym wnioskiem. Realizacja inwestycji będzie miała korzystny wpływ na środowisko naturalne oraz koszty funkcjonowania zakładu.  
Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice” (Uchwała nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005r., zmienionej uchwałami: nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008r. i nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022r.). Na rysunku „Studium”, działki objęte planem określono jako obszar P – produkcji, składów i magazynów. Wyznaczona w planie funkcja terenu produkcji P oraz funkcje dopuszczalne są zgodne z funkcją określoną w Studium.
4. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
  - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania, zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Obszar objęty planem znajduje się we wsi Bukowice, który stanowi odrębną jednostkę osadniczą. Składa się na nią zabudowa zlokalizowana wzdłuż dróg powiatowych i dróg gminnych. Projektowany w planie teren pod zabudowę produkcyjną został wyznaczony we wcześniejszych planach miejscowych na zasadach kontynuacji – jest on usytuowany przy drodze powiatowej od strony północnej Bukowic, gdzie występuje dość licznie zabudowa produkcyjna i usługowa. Opierając się na wcześniej wyznaczonym terenie przeznaczonym pod zabudowę posiadającą bezpośredni dostęp do drogi powiatowej, dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
  - 2) Wyznaczając teren pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe nawiązując parametrami zabudowy do budynków znajdujących się na sąsiednich działkach w miejscowości Bukowice oraz ograniczono zabudowę do zabudowy sąsiadującej z terenami zurbanizowanymi na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących miejscowy krajobraz.
  - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
    - a) zakazano lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) w zakresie obsługi gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i

- komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii takie jak pompy ciepła i energia słoneczna, o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
  - d) w toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2021.1326 ze zm.) nie zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównych rzek w związku, z czym nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
  - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do drogi publicznej oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności, przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
  - 7) W zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w ustaleniach planu – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu był uzgadniany z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
  - 8) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu. Plan również dopuszcza wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną oraz możliwość wyposażenia w niezależne systemy zaopatrzenia w tym źródła energii odnawialnej.
  - 9) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
    - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski do projektu planu nie wpłynęły,
    - b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu; w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwagi nie wpłynęły,
    - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
  - 10) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
5. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice rozpatrzył wniosek właściciela nieruchomości dotyczący pożądanego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występuje natomiast postulowana inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczona w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – „inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego”, która została uwzględniona. W planie nie wystąpiły granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził oraz wykorzystał następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - 1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Krośnice” wykonane zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U.2002.155.1298);
  - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 403 działki o nr ewid. 265, 266, 267, 268 i część działek nr ewid. 140 i 248 obręb Bukowice”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 265, 266, 267, 268 i część działek nr ewid. 140 i 248 obręb Bukowice”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 4 pkt 1, 2 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 265, 266, 267, 268 i część działek nr ewid. 140 i 248 obręb Bukowice jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krośnice przyjęta w dniu 14 września 2016 r. uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Bukowice, został przyjęty uchwałą Nr XX/134/2020 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2020 r. i jest aktualny, jednak nie uwzględnia nowo zaistniałych potrzeb inwestycyjnych w obszarze działek o nr ewid. 265, 266, 267, 268.
9. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 265, 266, 267, 268 i część działek nr ewid. 140 i 248 obręb Bukowice wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

**Piotr Morawek**