

**UCHWAŁA NR V/33/2019  
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 26 lutego 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,  
w obrębie Bukowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 260/10**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2018.994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIII/259/2017 Rady Gminy Krośnice z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Bukowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 260/10 uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Bukowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 260/10, zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice, przyjętego uchwałą Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem, a zarazem granica obszaru położonego w zasięgu GZWP Nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**,
  - b) teren mieszkaniowo-usługowy, oznaczony symbolem **MU**;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia wymiarowe;
- 6) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, a jednocześnie obszaru ujętego w wykazie zabytków;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków.

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

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **gabarycie obiektu** - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne budynku lub budowli przekrytej dachem, w stanie wykończonym, to jest: maksymalną długość, szerokość oraz wysokość, mierzone w przekroju poprzecznym i podłużnym tego budynku lub budowli;
- 2) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej

i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw oraz służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska);
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. Określa się przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony symbolem **MN**, przez co należy rozumieć teren przeznaczony:
  - a) pod zabudowę jednorodziną w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane,
  - b) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej;
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczony symbolem **MU**, przez co należy rozumieć teren przeznaczony do lokalizacji:
  - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) usług w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w samodzielnych budynkach usługowych, w ramach których dopuszcza się:
    - budynki zamieszkania zbiorowego związane z obsługą ruchu turystycznego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko), wraz z niezbędnym zapleczem gastronomicznym,
    - usługi publiczne w zakresie administracji publicznej, bezpieczeństwa publicznego, łączności i obrotu przesyłkami, kultury, wychowania, oświaty i edukacji, opieki zdrowotnej i społecznej oraz sportu i rekreacji,

- usługi nieuciążliwe, niepowodujące konfliktów sąsiedztwa, o lokalnym charakterze, w tym: handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwiu, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komisje, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki, sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe, usługi poligraficzne, naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji.

#### § 5. 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;
- 3) zakazuje się lokalizowania napowietrznych, przewodowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – obowiązuje prowadzenie tych sieci w formie kabli, pod powierzchnią ziemi.

#### § 6. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **MU** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) 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 w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z uchwały Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r., poz. 5155).

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

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

- 1) w granicach terenu **MU**, ochronie konserwatorskiej podlega oznaczony na rysunku planu zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków - budynek dawnego domu opieki Św. Jadwigi z ok. 1909 r.:
  - a) ochronie podlegają zachowane: bryła, forma i pokrycie dachu, kompozycja i wystrój elewacji, formy, kształty i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okienne i drzwiowe,
  - b) dopuszcza się prace odtworzeniowe służące przywróceniu historycznej formy budynków, przy których obowiązuje stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonych,
  - c) obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku, z zachowaniem pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),
  - d) zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynków w sposób zakrywający, zniekształcający lub w inny sposób uniemożliwiający ekspozycję zachowanych, charakterystycznych elementów wystroju elewacji,
  - e) zakazuje się prowadzenia po płaszczyźnie elewacji budynków przewodów wentylacyjnych, spalinowych, antenowych, elektrycznych i innych, do nich podobnych, z wyłączeniem systemów rynnowych i odgromowych;
- 2) dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, w której:
  - a) obszar położony w granicach strefy jest jednocześnie obszarem ujętym w wykazie zabytków,
  - b) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny wsi, a w szczególności:
    - zachowany, historyczny układ zabudowy,
    - gabaryty i forma istniejącej zabudowy,
  - c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach strefy, w szczególności parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy określono w § 5 oraz w § 10;
- 3) dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:
  - a) obszar położony w granicach strefy jest jednocześnie obszarem ujętym w wykazie zabytków,
  - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,
  - c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 9. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem **MU** stanowią jednocześnie granice obszaru przestrzeni publicznej, na którym:

- 1) obowiązuje ukształtowanie nawierzchni terenu z zastosowaniem wysokiej jakości materiałów o spójnej kompozycji i kolorystyce;
- 2) dopuszcza się wyposażenie terenu w obiekty małej architektury o spójnej formie plastycznej, korespondującej z funkcją terenu;
- 3) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o spójnej formie plastycznej, korespondującej z funkcją terenu i obiektów z tym terenem związanych, z zastrzeżeniem uztaień § 8 pkt 1;
- 4) dopuszcza się wyposażenie terenu w urządzenia techniczne o spójnej formie plastycznej, korespondującej z funkcją terenu i obiektów z tym terenem związanych;
- 5) dopuszcza się wyposażenie terenu w zieleń o funkcjach ozdobnych, ochronnych i rekreacyjnych;

6) zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10. 1. Określa się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje sytuowanie budynków w sposób prostopadły lub równoległy do siebie, z tolerancją do 10°;
  - 2) obowiązuje kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta;
  - 3) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) na terenie **MN** - 9 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
    - b) na terenie **MU** - 12 m, lecz nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym dla budynku dawnego domu opieki Św. Jadwigi z ok. 1909 r. ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje zachowanie jego wysokości;
  - 5) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35°-45°, o połaciach dachowych jednakowej długości i symetrycznie nachylonych, pokrytych dachówką lub materiałem jej wizualnie odpowiadającym w kolorze ceglastym, przy czym:
    - a) dla budynku dawnego domu opieki Św. Jadwigi z ok. 1909 r. ujętego w gminnej ewidencji zabytków:
      - obowiązuje zachowanie ukształtowania połaci dachu,
      - dopuszcza się wprowadzenie w połaciach dachu lukarn i okien połaciowych,
      - dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
    - b) dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich oraz innych budowli zadaszonych o wysokości nieprzekraczającej 6 m dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia mniejszym niż 35°;
  - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m od granicy działki oraz zgodnie z przebiegiem elewacji istniejącego budynku gospodarczego, przy czym poza tą linię mogą być wysunięte części budynków w następującym zakresie:
    - a) gzymsy – o nie więcej niż 0,20 m,
    - b) okapy – o nie więcej niż 0,80 m,
    - c) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie dalej niż do granicy działki budowlanej;
  - 7) w zakresie gabarytów budynków, przy zachowaniu wysokości zabudowy określonej w pkt 4, ustala się maksymalny wymiar podłużny elewacji budynku - 25 m.
2. Określa się wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) na terenie **MN** - w przedziale 0,01 - 1,5,
    - b) na terenie **MU** - w przedziale 0,01 - 1,05;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - a) na terenie **MN** - 1,0,
    - b) na terenie **MU** - 0,35;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) na terenie **MN** - 0 % (dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie terenu),
    - b) na terenie **MU** - 25 %;
  - 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) na terenie **MN** - nie zachodzi potrzeba określenia - z uwagi na przeznaczenie terenu na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,

b) na terenie **MU**:

- 2 stanowiska na 1 mieszkanie,

- 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe lub na pokój gościnny,

- 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko.

**§ 11.** 1. Określa się granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszar objęty ustaleniami planu położony jest 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, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 12.** Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują nieruchomości wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na położenie terenów **MN** i **MU** w granicach wyłącznie jednej działki gruntu.

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

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

1) ustala się powiązania terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

a) na terenie **MN** nie zachodzi potrzeba określenia powiązania tego terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym - z uwagi na przeznaczenie terenu na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,

b) dla terenu **MU** - za pośrednictwem przyległej gminnej drogi publicznej (ul. Pszczela), mającej połączenie z drogą powiatową nr 1450 D (ul. Wrocławska);

2) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 4, na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach;

3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni stanowisk postojowych zlokalizowanych na powierzchni terenu.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci rozdzielczej niskiego napięcia oraz z indywidualnych źródeł energii, o których mowa w pkt 7;

2) zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnych lub grupowych urządzeń i instalacji grzewczych, w tym ze źródeł energii, o których mowa w pkt 7;

3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się także ujmowanie wód ze studni wierconych;

4) zaopatrzenie w gaz - z sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa (z uwzględnieniem ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w strefach kontrolowanych gazociągów, określonych w przepisach odrębnych) lub ze zbiornika na paliwo gazowe lokalizowanego na działce budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) odprowadzanie ścieków bytowych - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

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

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

- na terenie **MN** w wysokości 30 %,
- na terenie **MU** w wysokości 5 %.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

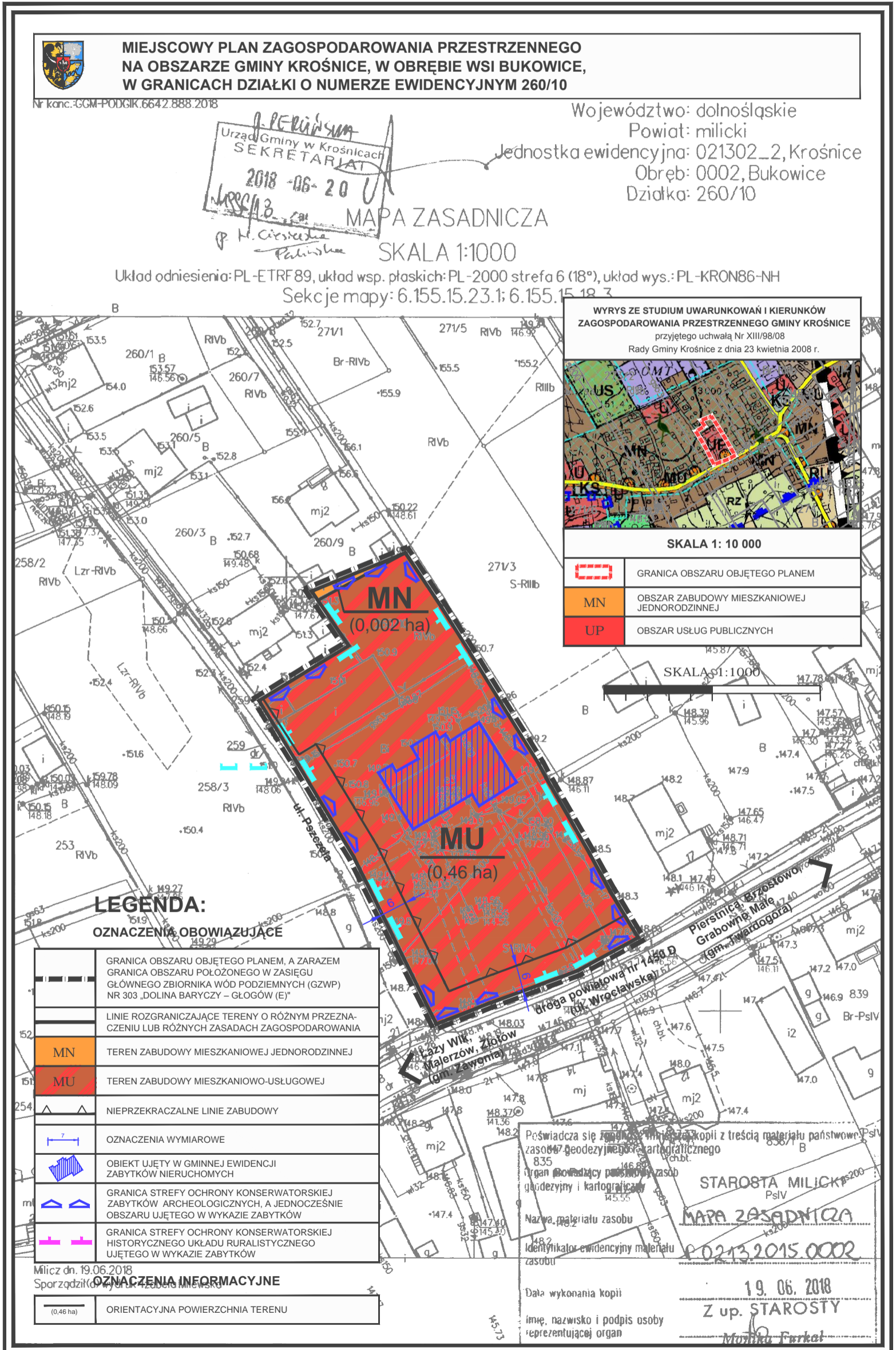
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Krośnice

**Piotr Morawek**

Rysunek planu





## 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* (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.), 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;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
  - a) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 303 „Dolina Baryczy – Głógów (E)”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych, o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych wynoszących 199 tys. m<sup>3</sup>/dobę oraz o średniej głębokości ujęć wynoszącej 60 m,
  - b) ustalając zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) określając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenu **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenu **MU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
  - d) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą wyłącznie gruntów zabudowanych i zurbanizowanych: Bi (0,19 ha) oraz gruntów rolnych stanowiących użytki gruntowe klas bonitacyjnych: R IVb (0,06 ha) i S IVb (0,20 ha) niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie 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.2017.1161) - w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określono poprzez wyznaczenie w granicach obszaru objętego planem strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiącej jednocześnie obszar ujęty w wykazie zabytków);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
  - a) uwzględnienie ograniczeń wynikających z uchwały Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r., poz. 5155) - tzw. „uchwały antysmogowej”,
  - b) określenie wymagań ochrony przeciwpożarowej,
  - c) określenie odległości w zabudowie,
  - d) ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu realizacji tych miejsc;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:
  - poprzez określenie przeznaczenia terenu zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania gruntów (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - część zespołu zabudowy usytuowanej na przyległej dz. nr 260/9 obr. Bukowice),
  - poprzez umożliwienie lokalizacji wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie dotychczas wykorzystywanym pod usługi publiczne (d. budynek szkoły, obecnie nieużytkowany);
- 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 właściciela nieruchomości, wyrażonymi w złożonym przez niego wniosku;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem 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 - poprzez wyznaczenie w granicach terenu **MU** obszaru przestrzeni publicznej (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*);
- 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 planu 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” Nr 9/1150 z dnia 28 lutego 2018 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 28 lutego do 21 marca 2018 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
  - b) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 21 marca 2018 r.), w którym zainteresowani mogli składać wnioski dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie wnioski nie wpłynęły),
  - c) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej („Głos Milicza” Nr 50/1146 z dnia 12 grudnia 2018 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 12 grudnia 2018 r. do 23 stycznia 2019 r.) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2018 r. do 9 stycznia 2019 r.,
  - d) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie w dniu 21 grudnia 2018 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 23 stycznia 2019 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu,
  - f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 23 stycznia 2019 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi podlegające rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Krośnice zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a tym samym nie zachodziła konieczność dokonania przez Radę Gminy Krośnice rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag w sposób określony w art. 20 ust. 1 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 dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych poprzez umożliwienie składania uwag i wniosków do planu. Na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych, jak również brak jest potrzeb rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - do sporządzenia planu Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr XLIII/259/2017 z dnia 27 października 2017 r., w celu ustalenia nowego przeznaczenia terenu dla nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Krośnice. Dotychczasowe przeznaczenie terenu (usługi oświaty - obecnie nieużytkowany budynek dawnej szkoły, a wcześniej domu dziecka) zostaje zastąpione funkcjami mieszkaniowo-usługowymi, w celu umożliwienia bardziej efektywnego gospodarowania nieruchomością stanowiącą majątek Gminy. Uwzględniając powyższe, w planie nie określono wymagań wynikających

z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ obszar objęty planem zarówno obecnie, jak i w świetle ustaleń planu nie posiada cech funkcjonalno-przestrzennych wskazujących na jego szczególne znaczenie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych. Planem został objęty obszar o powierzchni ok. 0,46 ha, położony w centralnej, historycznej części wsi Bukowice, po północnej stronie przebiegającej przez wieś drogi powiatowej nr 1450 D relacji dr. kr. nr 15 – Łazy W. – Bukowice – Brzostowo – dr. woj. nr 448, u zbiegu ulic Pszczelej i Wrocławskiej. 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 obrębie Świebodów (dz. nr 262/1), w obrębie Bukowice (dz. nr 462 i 260/10) oraz w obrębie Czeszyce (dz. nr 52/1 i 52/2), 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 obrębie Świebodów (dz. nr 262/1), w obrębie Bukowice (dz. nr 462 i 260/10) oraz w obrębie Czeszyce (dz. nr 52/1 i 52/2), której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;*
- 3) *Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Bukowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 260/10, 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.*

3. 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 (droga powiatowa nr 1450 D relacji dr. kr. nr 15 – Łazy W. – Bukowice – Brzostowo – dr. woj. nr 448) oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatnego dla planowanej zabudowy. Planowany sposób przeznaczenia dz. nr 260/10 obr. Bukowice nie będzie wywierał oddziaływania na krajobraz - przyjęte w planie wskaźniki i parametry urbanistyczne zapewniają odpowiednią skalę i ekstensywność zabudowy. Plan miejscowy zawiera ustalenia niezbędne dla ochrony zasobów historycznych (budynek dawnego domu opieki Św. Jadwigi z ok. 1909 r., ujęty w gminnej ewidencji zabytków) oraz krajobrazu (obszaru położonego w zabytkowym układzie ruralistycznym wsi Bukowice).

4. 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 Gminy Krośnice*, przyjętym uchwałą Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r. Obowiązujący dotychczas *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bukowice*, uchwalony Uchwałą Nr IV/19/03 Rady Gminy Krośnice z dnia 12 lutego 2003r (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 30 kwietnia 2003 r. Nr 50 poz. 1180) został oceniony jako częściowo zdezaktualizowany, wymagający podjęcia działań zmierzających do wprowadzenia niezbędnych zmian.

5. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (o której mowa w ust. 2 uzasadnienia) 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*. Działka nr 260/10 obr. Bukowice położona jest w swej południowej i centralnej części w zasięgu obszaru usług publicznych [UP] przeznaczonego pod lokalizację obiektów i terenów administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu (na działce zlokalizowany jest zabytkowy budynek dawnej szkoły, a wcześniej - domu dziecka). Dodatkowo

*Studium* dopuszcza w granicach obszaru [UP] lokalizację w planie miejscowym:

- 1) funkcji mieszkaniowej, przy czym jej łączna powierzchnia nie większej niż 300 m<sup>2</sup> dla działki budowlanej;
- 2) w uzasadnionych przypadkach zamiennie funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN], zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [MW] oraz zamieszkiwania zbiorowego, usług [U], sportu i rekreacji [US] oraz zieleni urządzonej [ZP].

Pozostała, północna część działki (na której zlokalizowany jest budynek gospodarczy) znajduje się w zasięgu wyznaczonego w *Studium* obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN], na których dopuszcza się w planie miejscowym:

- 1) usługi nieuciążliwe, których udział powierzchni nie może przekroczyć 30% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) w uzasadnionych przypadkach zamiennie funkcje: usług [U], usług publicznych [UP], sportu i rekreacji [US] oraz zabudowy zagrodowej [RM] dla działek posiadający bezpośredni dojazd do pól oraz ze szczególnym uwzględnieniem segregacji funkcji konfliktogennych.

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

6. Jak wynika z *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Bukowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 260/10*, realizacja planu zasadniczo nie będzie wpływać na budżet Gminy. Na neutralny obraz skutków finansowych ma wpływ fakt, że w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy (z tego powodu Rada Gminy Krośnice odstąpiła od rozstrzygnięcia w tym przedmiocie w trybie określonym w art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Plan przewiduje zmianę sposobu przeznaczenia terenu z oświatowego na wielofunkcyjny - mieszkaniowo-usługowy, a w pozostałej części pozostawia teren w obecnym użytkowaniu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), co ogranicza możliwości uzyskania przez Gminę przychodów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Bukowice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 260/10*.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

**Piotr Morawek**