

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,  
w obrębie Brzostowo, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 241/10**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2019.506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.2018.1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/305/2018 Rady Gminy Krośnice z dnia z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Brzostowo, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 241/10, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Brzostowo, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 241/10, zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice, przyjętego uchwałą Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.

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

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) teren usług publicznych oraz sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **UP/US**,
  - b) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczony symbolem **RU**,
  - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **KDW1** i **KDW2**;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia wymiarowe;
- 6) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, a jednocześnie obszaru ujętego w wykazie zabytków.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) orientacyjny zasięg zbiornika wodnego;
- 2) orientacyjna powierzchnia terenu;
- 3) granica Parku Krajobrazowego "Dolina Baryczy";

4) granica Obszaru Natura 2000 PLH020041 "Ostoja nad Baryczą";

5) granica Obszaru Natura 2000 PLB020001 "Dolina Baryczy".

§ 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 usług publicznych oraz sportu i rekreacji**, oznaczony symbolem UP/US, przez co należy rozumieć teren przeznaczony do lokalizacji:
  - a) usług publicznych z zakresu kultury, sztuki, opieki społecznej i socjalnej, oświaty i wychowania, w tym budynków użyteczności publicznej, takich jak: domy kultury, świetlice wiejskie, biblioteki i mediateki, przedszkola, kluby dziecięce, świetlice środowiskowe, ogniska artystyczne oraz inne formy opieki, oświaty i wychowania, a także żłobki i ośrodki pomocy społecznej,
  - b) usług sportu i rekreacji, obejmującego hale sportowe i inne zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych, boiska do gier zespołowych, zewnętrzne urządzenia treningowe oraz pozostałe terenowe urządzenia sportowe, a także place zabaw;
- 2) **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich**, oznaczony symbolem RU, przez co rozumie się teren przeznaczony do lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich, budowli rolniczych oraz innych urządzeń i instalacji służących

bezpośrednio do produkcji rolniczej, magazynowania i przetwórstwa, ze szczególnym uwzględnieniem chowu lub hodowli zwierząt i roślin, produkcji oraz magazynowania zbóż, pasz i nawozów, obsługi i zaopatrzenia rolnictwa, w granicach którego dopuszcza się zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane;

- 3) **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami **KDW1** i **KDW2**, przez co należy rozumieć tereny dróg wewnętrznych w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych.

**§ 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.

**§ 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 wydаныmi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem **UP/US** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem **RU** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 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 o 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 Wroclaw 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 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:
  - a) obszar położony w granicach strefy jest jednocześnie obszarem ujętym w wykazie zabytków,
  - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,

- c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

**§ 9.** Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach terenu oznaczonego symbolem **UP/US** ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obszar 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) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, przy czym dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń informacyjnych bezpośrednio związanych z funkcjami publicznymi realizowanymi w granicach terenu **UP/US** lub zawierających informacje o gminie i jej mieszkańcach, w szczególności takich jak tablica ogłoszeń sołectwa lub urzędu gminy, informacja turystyczna, regulamin korzystania z obiektu;
- 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) dopuszcza się umieszczanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i higieniczno-sanitarnych, na zasadach określonych w § 15.

**§ 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 **UP/US** - 12 m, lecz nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym dla hal sportowych i sportowo-widowiskowych dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 16 m,
  - b) na terenie **RU**:
    - dla budynków - 12 m, lecz nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
    - dla budowli i instalacji służących potrzebom rolnictwa i jego obsługi, takich jak: silosy, suszarnie, czyszczalnie i transportery ziarna - 16 m;
- 5) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35°-45°, o połaciach dachowych jednakowej długości i symetrycznie nachylonych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym dopuszcza się:
  - a) wprowadzenie ryzalitu lub pseudoryzalitu w pionowej osi symetrii elewacji frontowej budynku mieszkalnego, przekrytego dachem dwuspadowym,
  - b) wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
  - c) dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
  - d) 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°,
  - pokrycie dachów (poza określonym w pkt 5) gontem naturalnym lub bitumicznym,
- e) dla hal sportowych i sportowo-widowiskowych na terenie **UP/US** dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachu;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren z drogą gminną na dz. nr 213 dr i drogą powiatową nr 1450 D oraz 4 m od linii rozgraniczającej z terenem infrastruktury technicznej (terenem przepompowni strefowej P-1 Brzostówek) i terenami dróg wewnętrznych **KDW1** i **KDW2**, przy czym poza wyznaczone linie zabudowy 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 budynku:
- a) na terenie **UP/US**:
    - dla budynków użyteczności publicznej - podłużny wymiar elewacji 70 m i poprzeczny wymiar elewacji 40 m,
    - dla budynków garażowych i gospodarczych - podłużny wymiar elewacji 20 m i poprzeczny wymiar elewacji 15 m,
  - b) na terenie **RU**:
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich - podłużny wymiar elewacji 70 m i poprzeczny wymiar elewacji 40 m,
    - dla budynków mieszkalnych - podłużny wymiar elewacji 20 m i poprzeczny wymiar elewacji 15 m.
2. Określa się wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) na terenie **UP/US** - w przedziale 0,01 - 1,8,
  - b) na terenie **RU** - w przedziale 0,01 - 1,2;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- a) na terenie **UP/US** - 0,60,
  - b) na terenie **RU** - 0,40;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) na terenie **UP/US** - 15 %,
  - b) na terenie **RU** - 25 %;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) na terenie **UP/US**:
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej,
    - 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko,
  - b) na terenie **RU**:
    - 2 stanowiska na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
    - 1 stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,

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

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

§ 12. 1. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **UP/US**:

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

2. Dla terenu **RU** nie zachodzi potrzeba określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na przeznaczenie tego terenu na cele rolne.

§ 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) terenu **UP/US** - za pośrednictwem przyległej drogi gminnej na działce nr 213 dr oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW1**,
  - b) terenu **RU** - za pośrednictwem przyległej drogi powiatowej nr 1450 D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **KDW1** i **KDW2**;
- 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. 1. Określa się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu oznaczonego symbolem **UP/US**:

- 1) dopuszcza się rozmieszczanie mobilnych systemów sanitarnych – przenośnych kabin, przyczep lub kontenerów sanitarnych wyposażonych w szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe;
  - 2) dopuszcza się rozmieszczanie mobilnych punktów handlowych i gastronomicznych, takich jak stragany, wózki, kontenery i przyczepy;
  - 3) rozmieszczanie obiektów, o których mowa w pkt 1 i 2 dopuszcza się wyłącznie w związku z organizacją publicznych wydarzeń, takich jak festyny, wydarzenia sportowe i kulturalne, przy czym:
    - a) obiekty te mogą być rozmieszczane nie wcześniej niż 7 dni przed datą planowanego wydarzenia i muszą zostać usunięte 7 dni od dnia jego zakończenia,
    - b) obiekty te należy rozmieszczać na nawierzchniach utwardzonych lub na powierzchniach biologicznie czynnych - po uprzednim zabezpieczeniu zieleni przed zniszczeniem.
2. Dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

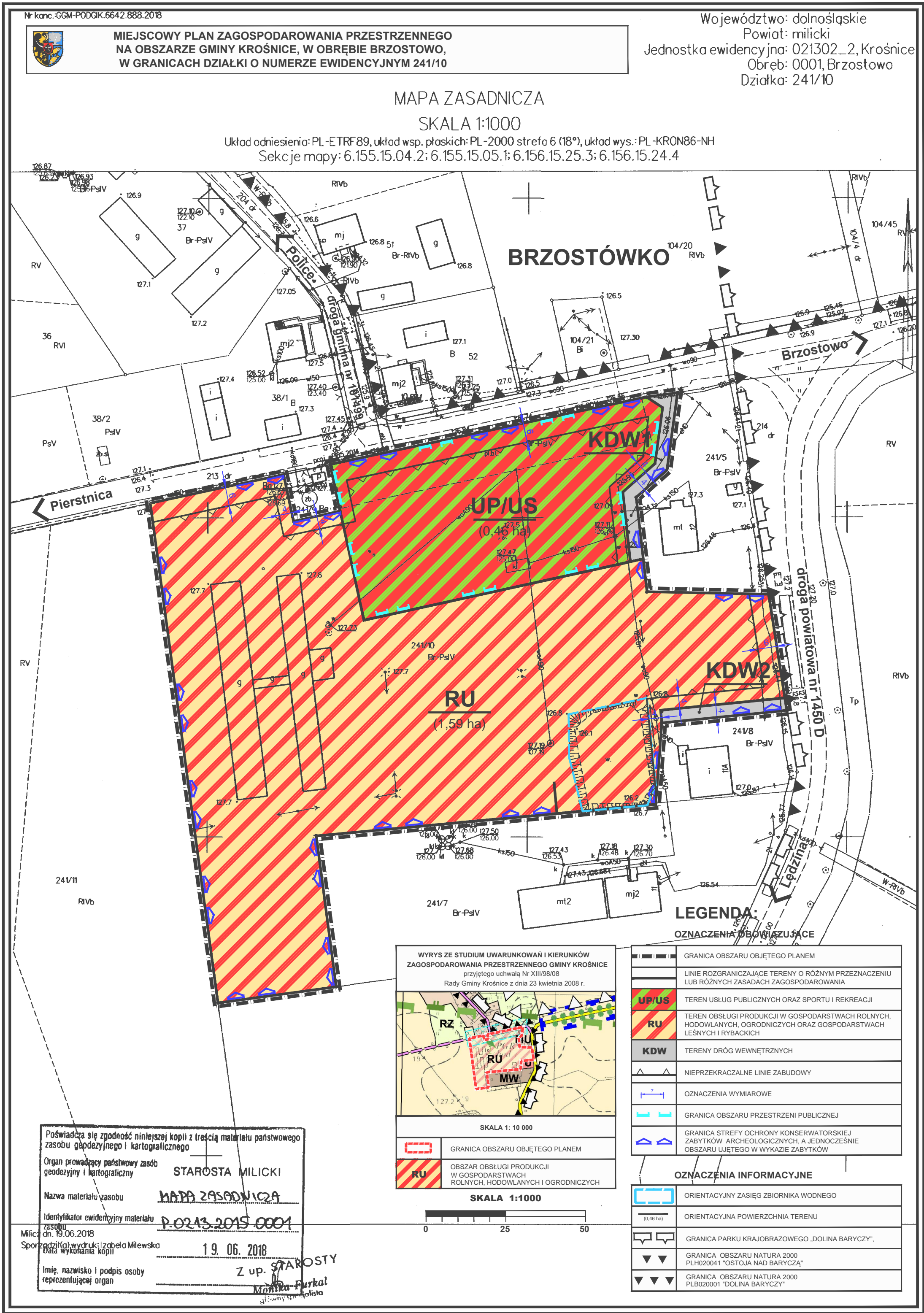
**§ 16.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

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

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) ustalając zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustalając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenie oznaczonym symbolem **UP/US** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, natomiast na terenie oznaczonym symbolem **RU** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą wyłącznie użytków rolnych zabudowanych na pastwiskach trwałych IV klasy bonitacyjnej Br/Ps IV, 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 planie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 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 Wroclaw 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 umożliwienie w planie miejscowym przeznaczenia części dz. nr 241/10 obr. Brzostowo o powierzchni ok. 0,46 ha pod usługi publiczne oraz usługi sportu i rekreacji, przy pozostawieniu pozostałej części terenu w dotychczasowym użytkowaniu terenu - jako terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (teren dawnego Państwowego Gospodarstwa Rolnego w Brzostówku); działka posiada ponadto dogodny dostęp do dróg publicznych (droga gminna i droga powiatowa nr 1450 D) oraz posiada wyposażenie 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;
- 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 - w granicach terenu usług publicznych oraz sportu i rekreacji (**UP/US**) wyznaczono obszar przestrzeni publicznej (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym), na którym planuje się realizację inwestycji gminnych, mających zaspokoić zbiorowe potrzeby lokalnej społeczności; w granicach obszaru objętego planem nie przewidziano realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim;

- 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 28/1124 z dnia 11 lipca 2018 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 11 lipca do 1 sierpnia 2018 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
  - b) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 1 sierpnia 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 10/1158 z dnia 6 marca 2019 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (od 6 marca do 25 kwietnia 2019 r.) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 14 marca do 11 kwietnia 2019 r.,
  - d) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie w dniu 21 marca 2019 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 25 kwietnia 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 inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, jednak w granicach terenu usług publicznych oraz sportu i rekreacji (UP/US) wyznaczono obszar przestrzeni publicznej (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), na którym planuje się realizację inwestycji gminnych, mających zaspokoić zbiorowe potrzeby lokalnej społeczności (co stanowi realizację celu, w jakim Rada Gminy Krośnice przystąpiła do sporządzenia planu uchwałą Nr XLIX/305/2018 z dnia 28 marca 2018 r.) Planem został objęty obszar o powierzchni ok. 2,03 ha, położony przy skrzyżowaniu przebiegającej przez przysiółek wsi Brzostowo o nazwie Brzostówko drogi powiatowej nr 1450 D relacji dr. kr. Nr 15 – Łazy W. – Bukowice – Brzostowo – dr. woj. nr 448 oraz drogi gminnej. 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 Czeszyce (dz. nr 34/1), w obrębie Brzostowo (dz. nr 241/10) oraz w obrębie Łazy Wielkie (dz. nr 88/7 i 91)”, opisujące cechy poszczególnych elementów przyrodniczych oraz charakterystykę ich przestrzennej zmienności, zawierające kompleksową ocenę i waloryzację tych elementów, dokonaną w celu sformułowania

wniosek, które powinny zostać uwzględnione w planie miejscowym;

- 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czeszyce (dz. nr 34/1), w obrębie Brzostowo (dz. nr 241/10) oraz w obrębie Łazy Wielkie (dz. nr 88/7 i 91)”, 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 Brzostowo, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 241/10”, 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, droga gminna na działce nr 213 dr) oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatnego dla planowanej zabudowy. Planowany sposób przeznaczenia terenu nie będzie wywierał oddziaływania na krajobraz - przyjęte w planie wskaźniki i parametry urbanistyczne zapewniają odpowiednią skalę i ekstensywność zabudowy.

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 Brzostowo, Brzostówko, Łędzina, Żeleźniki, Kotlarka, Czeszyce, Stara Huta, Stara Huta – Borzynowo, uchwalony Uchwałą Nr XIX/107/04 Rady Gminy Krośnice z dnia 31 sierpnia 2004 r. (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 sporządzania 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 241/10 obr. Brzostowo położona jest w granicach wyznaczonego w Studium obszaru obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich [RU], obejmującego teren dawnego Państwowego Gospodarstwa Rolnego (PGR) w Brzostówku. Studium dopuszcza dla obszaru RU zamiennie funkcje: usług publicznych [UP], sportu i rekreacji [US], zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN], zabudowy zagrodowej [RM], w tym gospodarstwa agroturystyczne. Ponadto w Studium w północnej części terenu objętego planem wyznaczono obszar przestrzeni publicznej. Ponieważ w planie miejscowym wyznaczono w północnej części obszaru objętego planem teren usług publicznych oraz sportu i rekreacji [UP/US], który określono równocześnie jako obszar przestrzeni publicznej, a w pozostałej części działki utrzymano funkcje obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybactwa [RU], uznano ustalenia planu za zgodne z ustaleniami Studium.

6. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Brzostowo, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 241/10”, w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (ze względu na fakt, że obszar objęty planem położony jest na terenach uzbudowanych, z dostępem do dróg publicznych). Przeznaczenie części terenu dotychczas wykorzystywanego na cele rolne (teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybactwa [RU]) na cele publiczne (teren usług publicznych oraz sportu i rekreacji, oznaczony symbolem (UP/US)) będzie wpływać na budżet Gminy. W granicach terenu oznaczonego symbolem UP/US docelowo planuje się organizację placu publicznego zagospodarowanego zielenią urządzoną oraz wyposażonego w

urządzenia sportowe i plac zabaw dla dzieci. W prognozie założono także nieodpłatne nabycie terenu na rzecz Gminy Krośnice (działka nr 241/10 stanowi mienie Skarbu Państwa we władaniu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa). Szacowany w prognozie koszt urządzenia terenu wynosi 92 tys. zł.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Brzostowo, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 241/10.