

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 756/11 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.) oraz w związku z uchwałą Nr LXVII/416/2023 Rady Gminy Krośnice z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 756/11 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 działkę o nr ewid. 756/11 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) **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;
- 4) **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;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 8) **wskaznik 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) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 7) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru położonego w obrębie GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E);
- 2) drogi gminne.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), pokrywającą cały obszar planu, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 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 znajduje się zadanie umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego: K141 „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych”.

§ 7. 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 – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),
  - c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych – w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych,
  - d) 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 rozdzielczej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków,
  - b) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej lub gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 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 (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),
  - c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych – w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych;
- 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**

**§ 8.1.** Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizację wiat;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 3 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KR,
  - b) 8 m od granicy z drogą gminną (działka nr 757);
- 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) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
  - c) 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 oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 7) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$  dla dachów dwuspadowych oraz  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$  dla dachów wielospadowych,
  - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innego materiału imitującego dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub czarnym,
  - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryty dachówką ceramiczną, cementową, gontem lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym i szarym; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obowiązuje zachowanie co najmniej 70% zadrzewień na działce budowlanej.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 1 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasie technologicznym wyznaczonym dla tej linii oraz odnoszące się do tej linii i jej pasa technologicznego oznaczenia na rysunku planu przestają być wiążące.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200 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 drogę wewnętrzną KR posiadającą włączenie do dróg gminnych na działkach nr 753/9 i 757;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
  - 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 § 7.

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%.

**§ 9. 1. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w pasie technologicznym, o którym mowa w pkt 1 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasie technologicznym wyznaczonym dla tej linii oraz odnoszące się do tej linii i jej pasa technologicznego oznaczenia na rysunku planu przestają być wiążące.

4. 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.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym przez przyległe drogi gminne na działkach nr ewid. 753/9 i 757;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 7.

6. 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%.

**§ 10. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych, rozumiany jako zbiornik wodny, staw rybny, wraz z terenami trwale podmokłymi.

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

1) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz zieleni;

2) dopuszcza się budowle i urządzenia hydrotechniczne.

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

4. 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.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym przez teren MN;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 8.

6. 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**

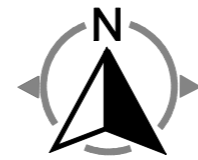
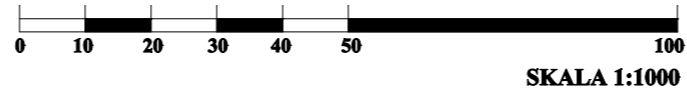
**§ 11.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

**§ 12.** 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.

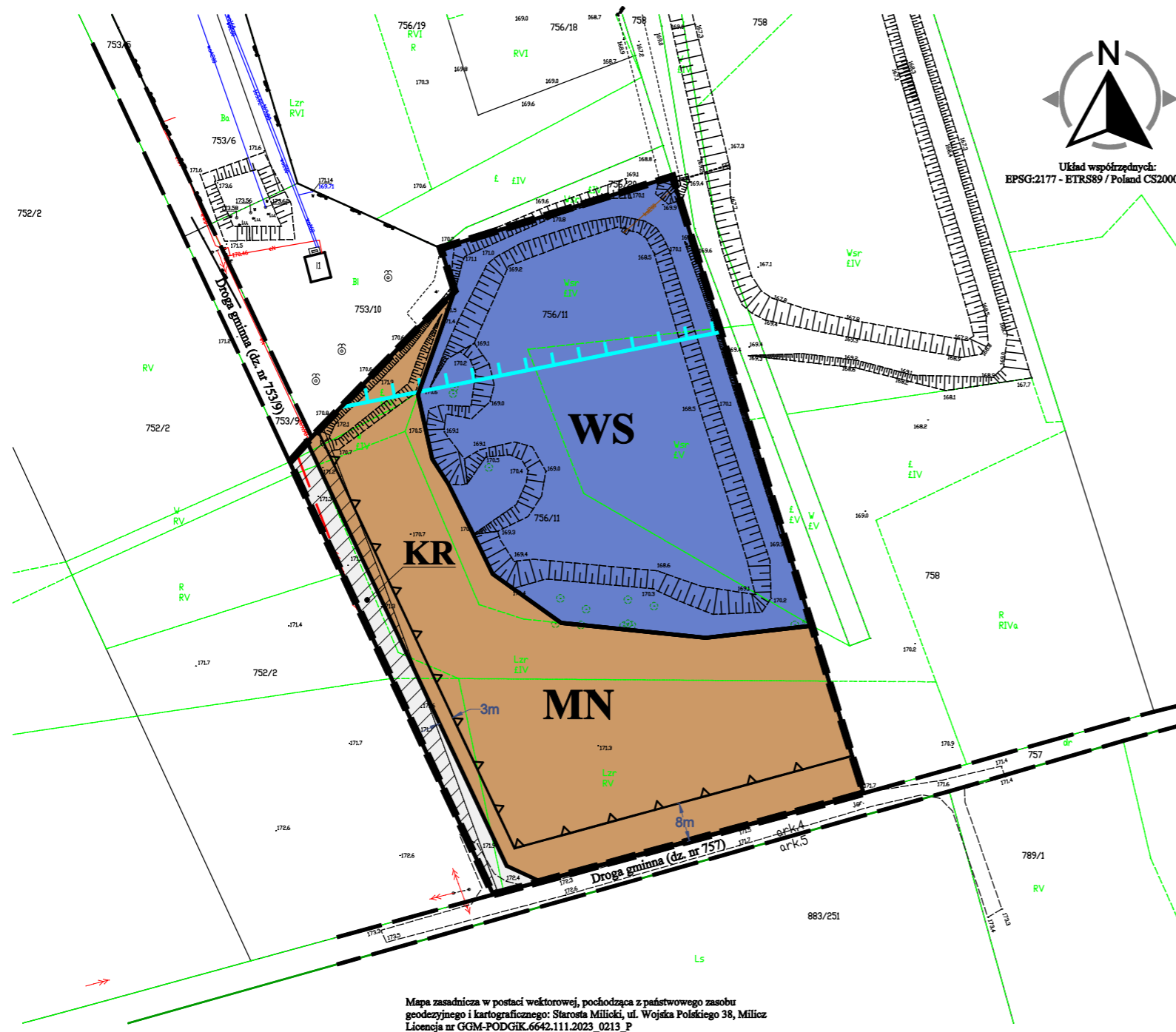


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE, OBEJMUJĄCEGO SWOIMI GRANICAMI  
DZIAŁKĘ O NR EWID. 756/11 OBRĘB BUKOWICE**

RYSUNEK PLANU



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



Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Miłki, ul. Wojska Polskiego 38, Miłki  
Licencja nr GGM-PODGIK.6642.111.2023\_0213\_P



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (Uchwała nr XXX/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
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY
- NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAPONIETRZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

OBSZAR OPRACOWANIA PLANU ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:  
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)

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)
- DROGI GMINNE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 756/11 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.), 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, obejmujący swoimi granicami działkę o nr ewid. 756/11 obręb Bukowice, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.07.2023 r. do 26.07.2023 r. W wyznaczonym terminie do dnia 09.08.2023 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.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2023 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.), 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2023 r.

**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.)**

## UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 756/11 obręb Bukowice, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr LXVII/416/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie 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) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.), 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 (t.j. Dz.U.2023.1094 ze zm.). Celem opracowania planu była zmiana funkcji na działce nr 756/11 z terenu zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie ze złożonym wnioskiem. 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 2008 r. i Nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 r.). Na rysunku „Studium”, działkę objętą planem określono jako obszar zabudowy zagrodowej. Zgodnie z ustaleniami określonymi w tekście Studium (rozdział 15 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów” tabela nr 23) dla obszarów zabudowy zagrodowej dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach ustalenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z kolei wyznaczona funkcja terenu wód powierzchniowych śródlądowych jest zgodna ze stanem faktycznym oraz występowała we wcześniejszych opracowaniach planistycznych, co jest zgodne z zasadą określoną w rozdziale 15 ust. 7 tekstu Studium.
3. 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 mieszkaniową jednorodzinną znajduje się jako ostatni w enklawie zabudowy mieszkaniowej. Projektowany teren zabudowy mieszkaniowej wynika ze zmiany funkcji i nie rozszerza zabudowy. Posiada on dostęp do drogi gminnej (istniejący zjazd), przez co dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
  - 2) Wyznaczając teren pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe nawiązując parametrami zabudowy do budynków znajdujących się na działce oraz 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) ustalono poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c) w zakresie obsługi gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z przesyłem do oczyszczalni ścieków,
    - d) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej lub gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszczono wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych,
    - e) dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii, takie jak pompy ciepła i energia słoneczna,

- f) 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 (t.j. Dz.U.2022.2409 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 (wymagające ich rozpatrzenia) 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.
4. 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 inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego K141 – „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych”, która została uwzględniona. W planie nie wystąpiły granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. 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. 756/11 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 działkę o nr ewid. 756/11 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.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 3 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.
7. 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, obejmujący swoimi granicami działkę o nr ewid. 756/11 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, przyjętą 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 działki nr ewid. 756/11.
8. 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 działkę o nr ewid. 756/11 obręb Bukowice wraz z załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.