

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. 41 obręb Luboradów

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/419/2023 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. 41 obręb Luboradów, 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. 41 obręb Luboradów, zwany dalej planem.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

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

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

- 3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe; w ramach przeznaczenia dopuszczalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 4) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **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;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wielkość powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej, określona w stosunku procentowym.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 6) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV;
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW);
- 9) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001) – pokrywa cały obszar planu;
- 10) granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041) – pokrywa cały obszar planu;
- 11) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” – pokrywa cały obszar planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny: granice obszaru koncesji nr 12/2021/Ł z 30.11.2021r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Krotoszyn” – pokrywają cały obszar planu.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy oraz szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwałą;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 6. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (kod obszaru PLB 020001);
- 2) obszar objęty planem planu znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (kod obszaru PLH020041);
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt. 1 i 2, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008 r. Nr 303 poz. 3494).

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

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny układ ruralistyczny miejscowości, ujęty w wykazie zabytków, w granicach której obowiązują:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne),
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy powstałej przed 1945 r.; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy powstałej przed 1945 r. oraz winna być wzorowana na niej w zakresie sytuacji, skali, bryły na planie prostokąta (z dopuszczeniem ganków i garażów), formy architektonicznej i użytych materiałów,
 - d) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane; dla budynków o funkcji gospodarczej o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się konstrukcję drewnianą,
 - e) zakazuje się wprowadzania portyków, przypór i innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej powstałej przed 1945r.,
 - f) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem),
 - g) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych i blaszanych,
 - h) zakazuje się stosowania betonowych przęseł ogrodzeniowych;
- 2) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), o zasięgu określonym na rysunku planu;
 - a) w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW), ustala się następujące zasady ochrony – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 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 znajdują się zadania umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego:

- 1) K141 "Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych;

2) W28 „Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy”.

§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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) w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 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,
- c) 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,
- d) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię cieplną:

- 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;

6) 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;

7) zaopatrzenie 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**

§ 10. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U-RZM, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi;
- 3) zabudowa zagrodowa.

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 8 m od granicy z drogą powiatową nr 1447 D;
 - 4) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
 - b) 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 9 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,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $35^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym lub szarym,
 - e) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski kryty papą lub gontem,
 - f) 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 30%;
 - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;
 - 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 35%.
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 zagrodowej;

- 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP z wyłączeniem chowu lub hodowli norek;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną należy lokalizować w pierwszej kolejności wzdłuż granic działki, z użyciem gatunków krzewów lub drzew zimozielonych.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – wyznacza się pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia (0,4 kV) w odległości 3,5 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach którego zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości (nie dotyczy zabudowy zagrodowej):

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m²;
- 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 drogą powiatową nr 1447 D;
- 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 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² 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 § 9.

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%.

§ 11. 1. Ustala się teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony na rysunku planu symbolem RZP, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) dopuszczalne:
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw,
 - b) teren łąk i pastwisk.

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 i budowli rolniczych;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego;
- 5) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;
- 7) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym lub szarym,
 - d) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat;
- 8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%.

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

- 1) ustala się zakaz chowu lub hodowli norek;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną należy lokalizować w pierwszej kolejności wzdłuż granic działki, z użyciem gatunków krzewów lub drzew zimozielonych.

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

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym – z drogi powiatowej nr 1447 D poprzez teren MN-U-RZM;
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej;
- 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 § 9.

5. 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

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

§ 13. 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.

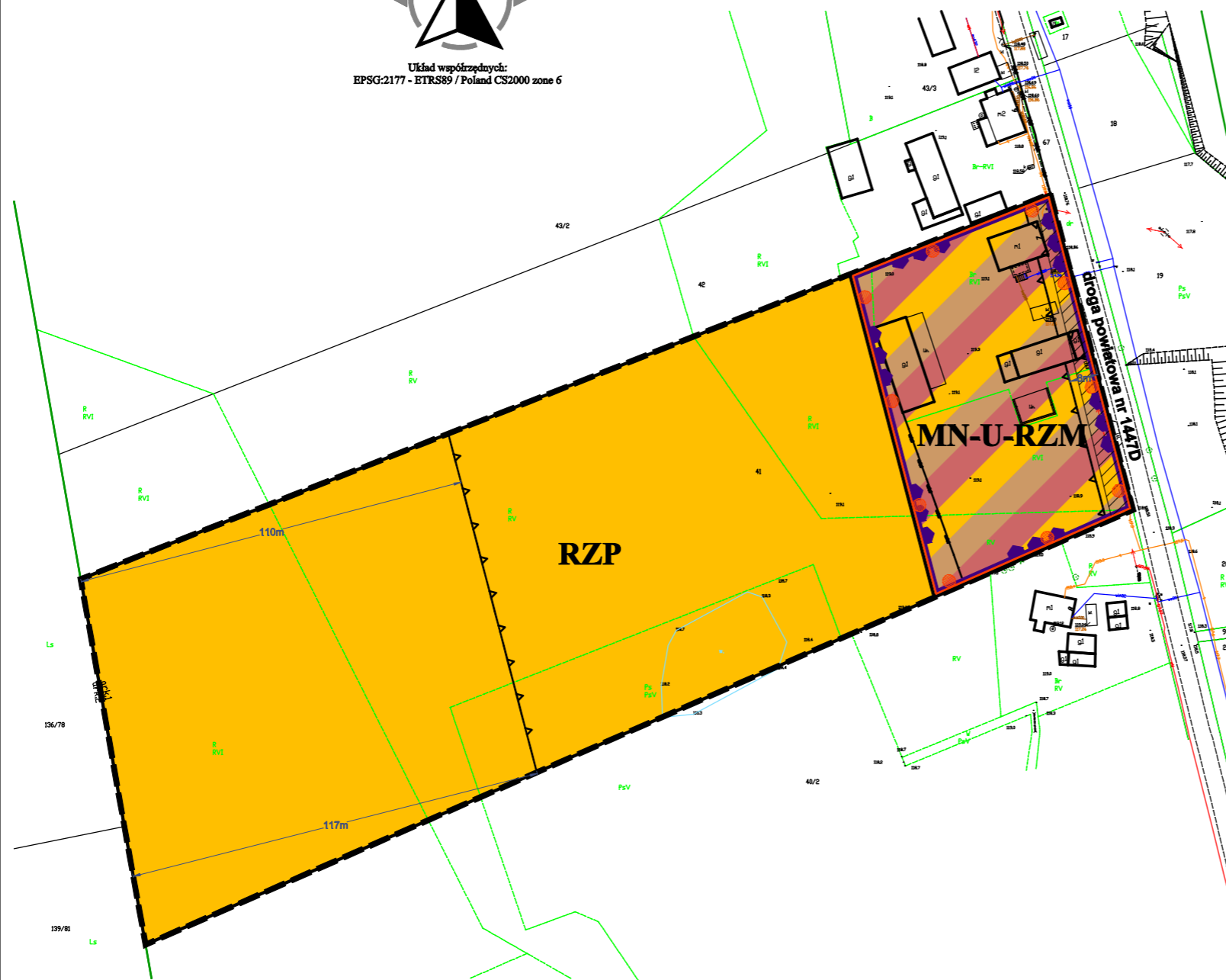
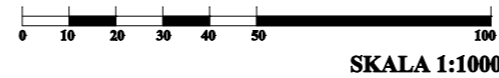


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE, OBEJMUJĄCEGO SWOIMI GRANICAMI
 DZIAŁKĘ O NR EWID. 41 OBRĘB LUBORADÓW**

RYSUNEK PLANU



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



Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Miłicki, ul. Wojska Polskiego 38, Miłicz
 Licencja nr GGM-PODGK.6642.111.2023_0213_P



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (Uchwała nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005 r. wraz z jej 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-U-RZM** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ LUB ZAGRODOWEJ
- RZP** TEREN PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NISKIEGO NAPIĘCIA 0,4 kV
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)

OBSZAR OPRACOWANIA PLANU ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:
 - OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW NATURA 2000 "DOLINA BARYCZY" (PLH020001)
 - OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 "OSTOJA NAD BARYCZĄ" (PLH020041)
 - PARKU KRAJOBRAZOWEGO "DOLINA BARYCZY"

2. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE NIE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

GRANICE OBSZARU KONCESJI NR 12/2021/Ł Z 30.11.2021R. NA POSZUKIWANIE I ROZPOZNAWANIE ŻŁÓŻ ROPY NAFTOWEJ I GAZU ZIEMNEGO ZE ŻŁÓŻ NA OBSZARZE "KROTOSZYN" - POKRYWAJĄ CAŁY OBSZAR PLANU

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. 41 obręb Luboradów

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. 41 obręb Luboradów, 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. 41 obręb Luboradów, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr LXVII/419/2023 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 2003r. 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 miejscowego jest powiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę rolną oraz zwiększenie chowu i hodowli zwierząt do obsady wynoszącej 40-50 DJP (obecnie do 10 DJP), 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 2008r. i Nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022r.). Na rysunku „Studium”, działkę objętą planem określono w części frontowej jako obszar zabudowy mieszanej MU, a w pozostałej części jako obszar roli R. Wyznaczona w planie funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub zagrodowej MN-U-RZM, jest zgodna z określeniem funkcji mieszanej MU w Studium. Z kolei wyznaczona na pozostałej części działki funkcja RZP terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych jest zgodna z zasadą określoną w rozdziale 15 ust.2 lit. b Studium, która na obszarach rolniczych dopuszcza możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w przypadku realizacji konkretnej inwestycji i spełnieniu wymogów stwierdzenia możliwości zapewnienia obsługi w infrastrukturę techniczną oraz dostępu do drogi publicznej.
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 Luboradów, który stanowi odrębną jednostkę osadniczą. Składa się na nią zabudowa zlokalizowana wzdłuż dróg powiatowych i dróg gminnych. Projektowane w planie tereny pod zabudowę znajdują się pomiędzy terenami zabudowanymi. Rozszerzając zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę, która posiada dostęp do drogi gminnej 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 Luboradów 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, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - b) ustalono poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - 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, dopuszcza się 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 właścicieli nieruchomości dotyczący pożądanego przez nich 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, występują natomiast inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, które zostały uwzględnione: W28 „opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy”, K141 "Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych”. 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. 41 obręb Luboradów”, 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. 41 obręb Luboradów”, 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, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 41 obręb Luboradów 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 Grabownica i Luboradów, został przyjęty uchwałą Nr XLV/299/2021 z dnia 29 listopada 2021 r. i jest aktualny, jednak nie uwzględnia nowo zaistniałych potrzeb inwestycyjnych w obszarze działki nr ewid. 41.
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. 41 obręb Luboradów wraz z załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.