

Uchwała Nr/...../2025
Rady Gminy Krośnice
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 29/2 obręb Bukowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2024.1465 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U.2024.1130 ze zm.) w związku z uchwałą Nr III/15/2024 Rady Gminy Krośnice z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 29/2 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 2005r., zmieniona uchwałami: nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. i nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 r.), Rada Gminy Krośnice uchwala, 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. 29/2 obręb Bukowice, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono w części graficznej planu, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) część graficzna planu sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiąca załącznik nr 1;
 - 2) 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, stanowiący załącznik nr 2;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.
- § 2. 1. W planie nie występują tereny wymagające określenia:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) 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;
 - 4) 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) **infrastrukturze technicznej** - 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 w części graficznej 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) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane i obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia terenu lub uzupełniającego przeznaczenia terenu;
- 7) **przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **uzupełniające przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie terenu; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny - granica obszaru położonego w obrębie GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E).

§ 5. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, 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”.

§ 6. 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 – o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody,
 - c) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) do systemu sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów 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, o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 7) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 8) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

- § 7. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone w części graficznej planu symbolem **1-2MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu;
 - 4) następujące części budynków mogą pomniejszać odległość liczoną od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o nie więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, tarasy i wykusze o nie więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy o nie 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 lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 30° ÷ 45° dla dachów dwuspadowych oraz 25° ÷ 45° dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20° - 45° ,
 - d) w dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub czarnym; dopuszcza się stosowanie pokrycia dachem solarnym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,2;
 - 9) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,3-0,02;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,7;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².
 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) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.
4. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²,
 - 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 10°.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) określa się powiązanie terenów z układem zewnętrznym przez przyległą drogę powiatową nr 1452 D oraz poprzez drogę wewnętrzną KR;
 - 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 § 6.
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%.

- § 8. 1. Ustala się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **KR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie: komunikacja drogowa wewnętrzna o charakterze ciągu pieszo-jezdnego, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca podłączenie do drogi publicznej;
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8–12,5 m oraz zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zieleni urządzonej.
 - 3) maksymalna wysokość budowli - 8 m;
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 6.
 3. 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.
 4. 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 rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **RN**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu – maksymalna wysokość budowli 9 m.
 3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;
 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym przez teren drogi wewnętrznej KR;
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 6.

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%.
- § 10. 1. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **RZM**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) zabudowa zagrodowa (stanowiąca fragment gospodarstwa rolnego usytuowanego poza granicami obszaru planu);
 - 2) uzupełniające - grunty orne oraz uprawy.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 3) nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 6) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $30^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale $20^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - d) w dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub czarnym; dopuszcza się stosowanie pokrycia dachem solarnym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,3;
 - 8) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,6-0,02;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,5.
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) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym przez sąsiedni teren zabudowy zagrodowej na działkach nr 29/3 i 29/1 (usytuowany poza granicami planu);
 - 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - 3) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 6.
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

- § 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.

*Przewodniczący
Rady Gminy Krośnice*