

Uchwała Nr/...../2026
Rady Gminy Krośnice
z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze
Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 564/1 i 564/2 obręb Bukowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U.2026.662 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2026.538 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXI/129/2025 Rady Gminy Krośnice z dnia 5 listopada 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 564/1 i 564/2 obręb Bukowice, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Planu ogólnego Gminy Krośnice (Uchwała nr XXXIII/169/2026 Rady Gminy Krośnice z dnia 17 czerwca 2026 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 działki o nr ewid. 564/1 i 564/2 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 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;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- § 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) **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;
 - 7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
 - 8) **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;
 - 6) strefa zieleni izolacyjnej;
 - 7) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” – pokrywa cały obszar planu;
 - 8) granica stanowiska archeologicznego 36/20/74-32 AZP (wieś średniowieczna) wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.
- § 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – 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).
- § 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego 36/20/74-32 AZP (wieś średniowieczna), ujętego w ewidencji zabytków archeologicznych, dla którego wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej OW zabytków archeologicznych;
 - 2) dla stanowiska archeologicznego i strefy ochrony konserwatorskiej OW, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady ochrony – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 7. 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 „W28-Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy”.
- § 8. 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 500 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:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do systemu sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 lub grupowych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w oparciu o odnawialne źródła energii, o mocy nie przekraczającej 500 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

- § 9. 1. Ustala się **teren usług lub produkcji**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **U-P**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
- 1) usługi: handlu, rzemieślnicze, biurowe i administracji;
 - 2) produkcja: przemysłowa, składy i magazyny.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, zwartym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat, hal namiotowych;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu;
 - 4) następujące części budynków mogą pomniejszać odległości liczone 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 dwuspadowych, jednospadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi $12^{\circ} \div 35^{\circ}$ dla dachów dwuspadowych i jednospadowych,

- c) w dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie materiałów w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub czarnym; dopuszcza się stosowanie pokrycia dachem solarnym;
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,60;
 - 9) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 1,0-0,02;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,2.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) wyznacza się strefę zieleni izolacyjnej – obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią izolacyjną, o szerokości 5 m, dla którego określa się następujące warunki zagospodarowania:
 - a) co najmniej 90% obszaru należy zagospodarować zielenią izolacyjną,
 - b) należy stosować gatunki zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem, w tym z wykorzystaniem gatunków zimozielonych.
 - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących 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. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m².
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym przez przyległą drogę gminną (działka nr 562/1);
 - 2) dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia terenu, dla których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m;
 - 3) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na czterech zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 4) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 5) 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%.

§ 10. 1. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **RZM**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zabudowa zagrodowa;
 - 2) uzupełniające - usługi: handlu, rzemieślnicze, biurowe i administracji.
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) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu;
 - 4) następujące części budynków mogą pomniejszać odległości liczone 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 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro 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 $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla dachów dwuspadowych oraz $25^{\circ} \div 45^{\circ}$ dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości do 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;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,5;
 - 9) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,8-0,05;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,3.
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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
 - 3) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 5 DJP.
4. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (nie dotyczy zabudowy zagrodowej):
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m².
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym przez przyległą drogę gminną (działka nr 562/1);
 - 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) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 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 § 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.

*Przewodniczący
Rady Gminy Krośnice*