Uchwała Nr ……./…../2026
Rady Gminy Krośnice
z dnia …. października 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. Uchwala 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,
   d) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
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°÷35° 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 m^2.

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 wydzielenie 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 m^2 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°÷45° dla dachów dwuspadowych oraz 25°÷45° 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 20^0-45^0,
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 m^2.
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 m^2 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.

Przewodniczący
Rady Gminy Krośnice