

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2024.1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130 ze zm.) w związku z uchwałą Nr III/17/2024 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 działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica, 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., zmieniona 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 działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica, 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, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 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) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony 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.

§ 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 odrębnym,
 - 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 letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone w części graficznej planu symbolami **1-2ML**, dla których obowiązuje przeznaczenie – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej.

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 budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu;
- 4) następujące części budynków mogą pomniejszać odległości liczonej 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 7 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 25° ÷ 45° ,
 - c) dla budynków 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 0,15;
 - 9) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,3-0,015;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,7;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 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 rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
 - 3) w urządzeniach fotowoltaicznych obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych.
4. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 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 terenu z układem zewnętrznym przez przyległą drogę wewnętrzną;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, dla których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m;
 - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce parkingowe na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;
 - 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 § 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 **tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki**, oznaczone w części graficznej planu symbolem **1-2ML-UT**, dla których obowiązują następujące przeznaczenia:

- 1) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;
- 2) usługi turystyki;
- 3) uzupełniające:
 - a) usługi handlu detalicznego, gastronomii, jako towarzyszące usługom turystyki, w wydzielonych w budynkach zamieszkania zbiorowego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat) lub samodzielnie w budynkach usługowych, których powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budowlanej budynków zamieszkania zbiorowego;
 - b) na terenie 2ML-UT - wody powierzchniowe śródlądowe, rozumiane jako staw rekreacyjny o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie przekraczającej 2 m.

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 budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu;
- 4) następujące części budynków mogą pomniejszać odległości liczonej 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:
 - a) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 7 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - b) dla usług turystyki – 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 7) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi:
 - 25°÷45° dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - 30°÷45° dla usług turystyki,
 - c) dla budynków 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:
- a) 0,1 dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) 0,2 dla usług turystyki;
- 9) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,3-0,001;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,7;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 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 rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) w urządzeniach fotowoltaicznych obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 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 terenu z układem zewnętrznym przez przyległą drogę wewnętrzną;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, 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 parkingowe na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
 - c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;
- 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 § 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%.

§ 9.1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu symbolem **KR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie: komunikacja drogowa wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca podłączenie do drogi publicznej (poza granicami planu);

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,6–10 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) ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) 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%.

§ 10. 1. Ustala się **teren elektroenergetyki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - teren elektroenergetyki, tj. obiekty budowlane, sieci i urządzenia z zakresu elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy – dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych i wielospadowych oraz płaskich,
 - b) w przypadku dachów innych niż płaskie kąt nachylenia głównych połaci dachowych wynosi $15^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - c) w dachach innych niż płaskie obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub czarnym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 4 m;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,8;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,1;
- 8) 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. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 11. 1. Ustala się **teren lasu**, oznaczony w części graficznej planu symbolem **L**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – lasy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) urządzeń bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów leśnych;
- 2) zagospodarowanie terenu należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
 - 3) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;
 - 4) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 6.

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%.

§ 12. 1. Ustala się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone w części graficznej planu symbolami **1ZN** i **2ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zieleń naturalna;
- 2) uzupełniające – infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) zadrzewianie i zakrzewianie gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania budynków, budowli rolniczych oraz budowy stawów hodowlanych.

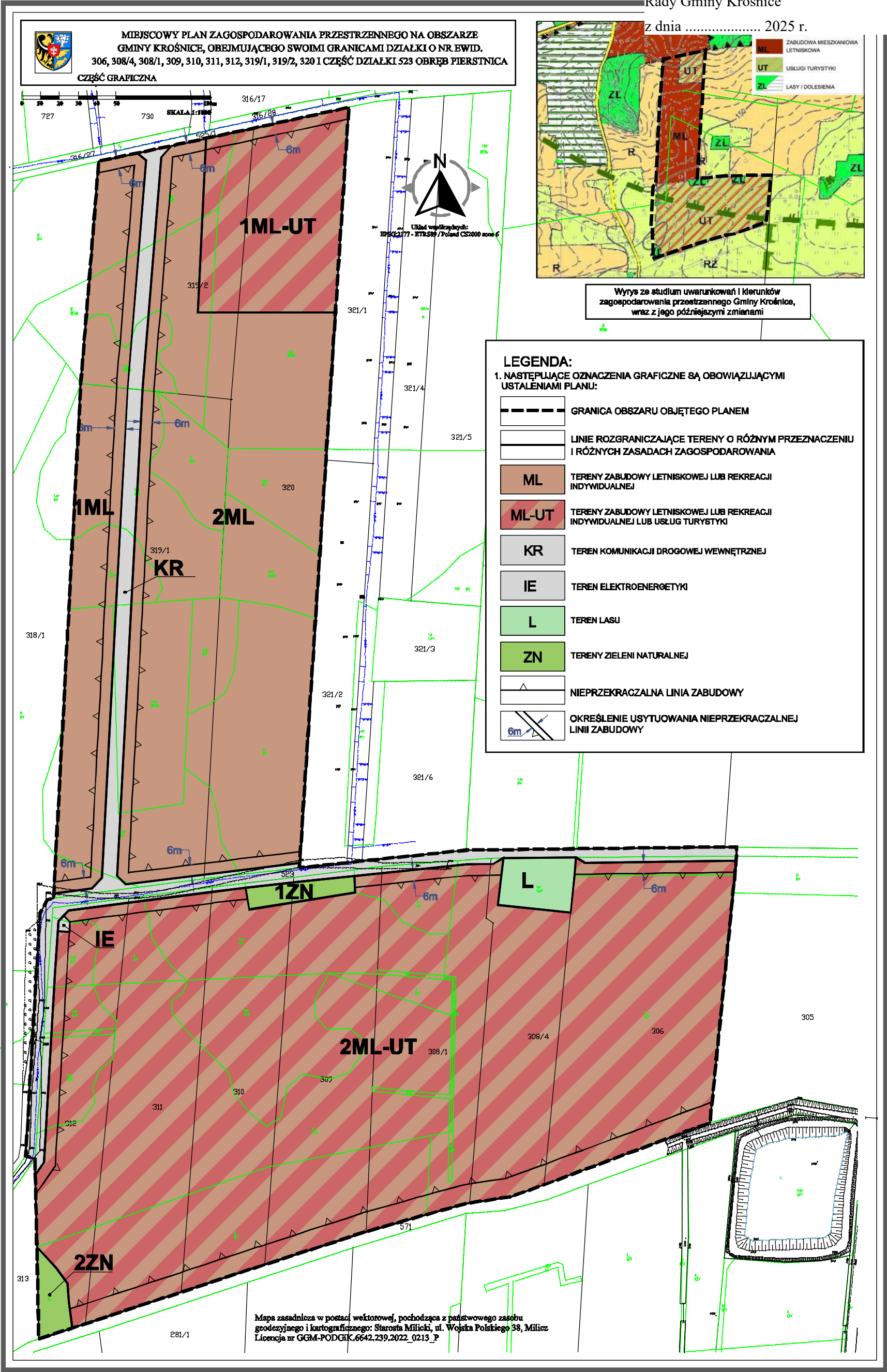
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 6.

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

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice

§ 14. 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.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2025 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.2024.1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2024.1465 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 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2025 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.2024.1130 ze zm.).

UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr III/17/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r.

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 (Dz.U.2024.1130 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 (Dz.U.2023.1094 ze zm.). Celem opracowania planu było dopuszczenie na terenach usług turystyki 2UT i 3UT zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz korekta układu komunikacyjnego, zgodnie ze złożonym wnioskiem.

2. Przedmiotowe tereny są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice” (Uchwała nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005r., zmienionego uchwałami: nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008r. i nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022r.). Na rysunku „Studium”, działki objęte planem określono jako tereny zabudowy letniskowej, usług turystyki oraz lasów i zalesień:

1) wyznaczone w planie tereny 1-2ML-UT odpowiadają obszarom usług turystyki UT, na których zgodnie z zapisami Studium dopuszcza się lokalizację zabudowy letniskowej. Sposób zagospodarowania w zakresie usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy został utrzymany jak w poprzednio obowiązującym planie miejscowym (na dzień wejścia w życie Studium) dla obrębu Pierstnica z 2003 roku, a następnie powielony w planie miejscowym z 2024 r., co jest zgodne z zasadą określoną w rozdziale 15 ust. 7 Studium: *w przypadku, gdy w dniu wejścia w życie Studium na danym obszarze występuje zagospodarowanie funkcją inną niż przewidziana w Studium – dopuszcza się jej utrzymanie w sporządzanych planach miejscowych*. W związku z wprowadzeniem nowej funkcji zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej – udział powierzchni zabudowy został określony na poziomie 0,1 zgodnie z ze wskaźnikami Studium.

2) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej 1-2ML odpowiadają obszarom zabudowy letniskowej w Studium. Funkcja terenu oraz udział powierzchni zabudowy został utrzymany jak w poprzednio obowiązującym planie miejscowym (na dzień wejścia w życie Studium) dla obrębu Pierstnica z 2003 roku, a następnie powielony w planie miejscowym z 2024 roku - co jest zgodne z zasadą określoną w rozdziale 15 ust. 7 Studium.

3) wyznaczony w planie teren lasu L odpowiada obszarowi lasu w Studium, natomiast tereny zieleni naturalnej 1-2ZN, które stanowią zadrzewienia śródpolne (w tym na dzień wejścia w życie Studium) zostały ustalone zgodnie ze stanem faktycznym, co jest zgodne z zasadą określoną w rozdziale 15 ust. 7 Studium.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane przepisami art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 25-70 metrów od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz od osi linii kablowej HVDC 450 kV i żyły powrotnej, operatora systemu przesyłowego i dystrybucyjnego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 35-100 metrów od osi gazociągu wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu

przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej - ze względu na brak wstępowania takiej problematyki.

4. 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 w obrębie Pierznica i stanowi odrębną jednostką osadniczą. Jest to część większej enklawy zabudowy letniskowo-turystycznej, która pierwotnie została wyznaczona w planie z 2003 roku i częściowo już zrealizowanej na działkach nr 316/3-21 i 723-730 (działki sąsiadujące z obszarem opracowania). Natomiast obszar opracowania obejmuje drugi etap realizacji osiedla zabudowy letniskowej. Teren jest w trakcie uzbrojenia – została wybudowana główna arteria sieci wodociągowej, w roku 2025 planowana jest budowa sieci energii elektrycznej, rozpoczęto również prace nad wytyczeniem i utwardzeniem dróg tworzących układ komunikacyjny na terenie osiedla.
W planie nie rozszerzono zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Posiadają one dostęp do drogi gminnej, przez co dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez uwzględnienie w planie potrzeb społeczno-gospodarczych, środowiskowych (przyrodniczo-kulturowych) i przestrzennych.
 - 3) Wyznaczając teren pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe nawiązując parametrami zabudowy do budynków znajdujących się w miejscowości Pierznica oraz nie wprowadzono nowych terenów pod zabudowę. Dopuszczenie zabudowy letniskowej nawiązuje do zabudowy sąsiadującej z obszarem planu na zasadach kontynuacji. Enklawa osiedla letniskowego jest osłonięta przez grupy zadrzewień śródpolnych i leśnych i praktycznie niewidoczna z Pierznicy. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących miejscowy krajobraz.
 - 4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
 - a) ograniczenie zmian do wprowadzenia możliwości lokalizacji zabudowy letniskowej na terenach usług turystyki, przez co nie pomniejszono zasobów przyrodniczych tego obszaru,
 - b) ustalenie niskich wskaźników udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej które będą skutkować dużym nasyceniem zieleni na tym obszarze,
 - c) ustalono poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) w zakresie obsługi gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi; 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,
 - e) dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych,
 - 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 (Dz.U.2024.82) 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.
 - 5) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obszar opracowania znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi, jednak parametry i gabaryty nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy wsi.
 - 6) 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.
- 7) 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.
 - 8) 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.
 - 9) 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 możliwość wyposażenia terenu zabudowy w niezależne systemy zaopatrzenia, w tym źródła energii odnawialnej.
 - 10) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
 - 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 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został konsultacjom społecznym; w wyniku konsultacji społecznych wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona,
 - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
 - 11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 12) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie nie występują tereny mogące powodować poważne awarie;
 - 13) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez nie wprowadzanie nowej zabudowy na terenach rolniczych.
5. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice przed przystąpieniem do sporządzania planu, rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczący pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu (wnioski i uwagi do projektu planu nie wpłynęły). Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występuje natomiast inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego K141 „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych”. W planie nie wystąpiły granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
6. 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 działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica”, której celem było

podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego.

7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 3 pkt 1-6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
8. 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 działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krośnice przyjęta w dniu 6 marca 2024 r. uchwałą Nr LXXXVI/539/2024 Rady Gminy Krośnice. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie w obrębie Pierstnica, został przyjęty uchwałą Nr LXXXV/528/2024 Rady Gminy Krośnice z dnia 15 lutego 2024 r. i jest aktualny, jednak nie uwzględnia nowo zaistniałych potrzeb inwestycyjnych w obszarze działek nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica.
9. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
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 działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica wraz załącznikami i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.