

Projekt

z dnia 19 czerwca 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,
w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2016.446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073), w związku z Uchwałą Nr XXIV/148/2016 Rady Gminy Krośnice z dnia 14 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7, Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7, zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice, przyjętego Uchwałą Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

3. W planie nie zapisano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - teren usług turystyki, oznaczony symbolem **UT**;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowe;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru objętego planem (o przebiegu określonym w Uchwale Nr XXIV/148/2016 Rady Gminy Krośnice z dnia 14 września 2016 r.), a zarazem granica obszaru położonego w zasięgu GZWP nr 303;
- 2) stanowisko archeologiczne (ślady osadnicze, pradzieje);
- 3) powierzchnia terenu (wyrażona w hektarach).

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, o których mowa w ust. 1, w ich części położonej poza granicami obszaru objętego planem, mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **gabarycie obiektu** - należy przez to rozumieć maksymalne wymiary zewnętrzne budynku lub budowli przekrytej dachem, w stanie wykończonym, to jest: maksymalną długość, szerokość oraz wysokość, mierzone w przekroju poprzecznym i podłużnym tego budynku lub budowli;
- 2) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 7) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. Określa się przeznaczenie terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem UT - usługi turystyki, przez co należy rozumieć teren przeznaczony do lokalizacji:

- 1) budynków zamieszkania zbiorowego związanych z obsługą ruchu turystycznego (miejsc krótkotrwałego zakwaterowania, takich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko), wraz z niezbędnym zapleczem gastronomicznym;
- 2) budynków rekreacji indywidualnej;
- 3) towarzyszących:
 - a) mieszkań zaspokajających potrzeby mieszkaniowe właścicieli, zarządców i pracowników obiektów turystycznych i rekreacyjnych,
 - b) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych (takich jak: boiska do gier zespołowych i zręcznościowych, baseny, zewnętrzne urządzenia terningowe, place zabaw),
 - c) obiektów małej architektury.

§ 5. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;

2) zakazuje się stosowania:

- a) paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie;
- b) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, mansardowych i łamanych oraz dachów pozbawionych kalenicy (namiotowych),
- c) zadaszeń wejścia do budynku lub wykuszy wspartych na kolumnach charakterystycznych dla architektury dworów polskich,
- d) ogrodzeń o przeszłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych;

3) zakazuje się lokalizowania napowietrznych, przewodowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – obowiązuje prowadzenie tych sieci w formie kabli, pod powierzchnią ziemi.

§ 6. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć określonych w przepisach w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Określa się zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w krajobraz, poprzez nawiązanie jej formą architektoniczną, kompozycją i skalą do charakterystycznych cech zabudowy wsi Stara Huta, zrealizowanej przed 1945 r. - na zasadach określonych w § 5 i § 10;
- 2) dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 8. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, w której:
 - a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,
 - b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,
 - c) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 9. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi konieczność określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak występowania przestrzeni o takim charakterze, jak również brak obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. 1. Określa się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w przypadku zlokalizowania na działce budowlanej więcej niż jednego budynku obowiązuje sytuowanie tych budynków w sposób prostopadły lub równoległy do siebie, z tolerancją do 10°;
- 2) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m, przy czym:
 - a) wysokość budynków rekreacji indywidualnej nie może przekraczać 9 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury nie może przekraczać 5 m;
- 4) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35°-45°, o połaciach dachowych jednakowej długości i symetrycznie nachylonych, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym jej wizualnie, w odcieniach czerwieni lub szarości, przy czym dopuszcza się:
 - a) wprowadzenie ryzalitu lub pseudoryzalitu w pionowej osi symetrii elewacji frontowej budynku, przekrytego dachem dwuspadowym,
 - b) wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
 - c) dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
 - d) dowolne ukształtowanie zadaszeń obiektów małej architektury, z dopuszczeniem stosowania gontu naturalnego lub bitumicznego;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym poza tą linię mogą być wysunięte części budynków w następującym zakresie:
 - a) gzymsy – o nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy – o nie więcej niż 0,80 m,
 - c) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie dalej niż do granicy działki budowlanej;
- 6) ustala się gabaryty budynków:
 - a) dla budynków rekreacji indywidualnej:
 - maksymalna długość elewacji: 18 m,
 - maksymalna szerokość elewacji: 12 m,
 - b) dla budynków usługowych, w tym budynków zamieszkania zbiorowego:
 - maksymalna długość elewacji: 36 m,
 - maksymalna szerokość elewacji: 18 m.

2. Określa się wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,00 - 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,30;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - c) 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko.

§ 11. 1. Określa się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w całości:

- a) w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, wydane na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody,
- b) w granicach obszarów Natura 2000: PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz PLH020041 „Ostoja nad Baryczą”, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody,
- c) w granicach terenu górniczego „Henrykowice - E”, ustalonego we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy - Prawo geologiczne i górnicze,
- d) w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Polska Woda od Młyńskiego Rowu do Baryczy o kodzie PLRW6000191429, która stanowi część scalonej części wód Barycz od Dąbrówki do Sasicznicy (SO0202) oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPD) nr 80 (kod PLGW600080), w których obowiązują ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry,
- e) na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Baryczy – Głogów (E)”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych, w obrębie którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zabezpieczających wody podziemne GZWP przed przedostawaniem się do nich zanieczyszczeń.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie ustanowiono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazów priorytetowych wymagających określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 12. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują nieruchomości wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków ich scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na położenie terenu UT w granicach wyłącznie jednej działki gruntu.

§ 13. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - ze względu na położenie terenu UT w granicach obszarów Natura 2000: PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz PLH020041 „Ostoja nad Baryczą” ustala się zakaz rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych).

§ 14. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania terenu UT z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi powiatowej nr 1437 D (relacji Wielgie Milickie – granica województwa wielkopolskiego);
- 2) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 4, na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym:
 - a) do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do wymaganej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się wyłącznie stanowiska postojowe zlokalizowane na powierzchni terenu;
- 3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni stanowisk postojowych zlokalizowanych na powierzchni terenu.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci rozdzielczej niskiego napięcia oraz z indywidualnych źródeł energii o których mowa w pkt 7;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym ze źródeł energii o których mowa w pkt 7;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się także ujmowanie wód ze studni wierconych;

- 4) zaopatrzenie w gaz - z sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa (z uwzględnieniem ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w strefach kontrolowanych gazociągów, określonych w przepisach odrębnych) lub ze zbiornika na paliwo gazowe lokalizowanego na działce budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych, o których mowa w § 13;

§ 15. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

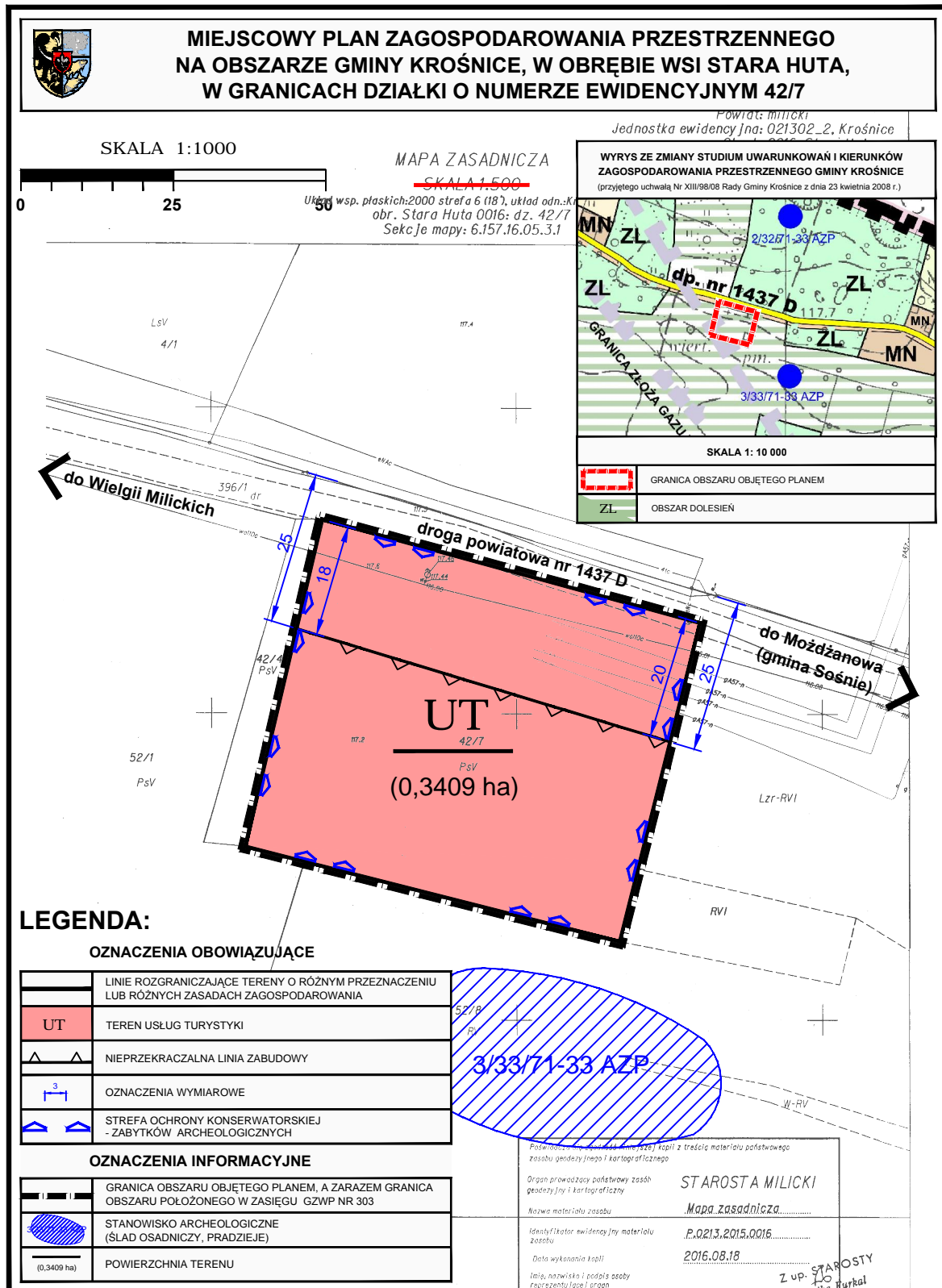
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krośnice.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Krośnice

z dnia 2017 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2016.446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7* został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 do 25 maja 2017 r. W ustalonym terminie do dnia 8 czerwca 2017 r., (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu planu wpłynęła w dniu 22 maja 2017 r. jedna uwaga w przedmiocie:

- 1) pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu terenu działki nr 42/7;
- 2) sposobu oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu - poprzez uzupełnienie tego oznaczenia graficznego o trójkąty wskazujące na „kierunek działania” nieprzekraczalnej linii zabudowy (zgodnie z oznaczeniem w legendzie);
- 3) uzupełnienia informacji zawartych w uzasadnieniu do uchwały - w zakresie dotyczącym sposobu, w jaki dokonano wyważenia w planie interesu publicznego oraz interesów prywatnych (w związku z wnioskiem złożonym do planu w dniu 14 października 2016 r. pismem Dyrektora DZPK L.Dz. DZPK/WR/6633/1196/10/2016/PK z dnia 11 października 2016 r.).

2. W dniu 12 czerwca 2017 r. Wójt Gminy Krośnice rozpatrzył uwagę w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygając o:

- 1) nieuwzględnieniu uwagi w zakresie pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu terenu działki nr 42/7;
- 2) uwzględnieniu uwagi w zakresie dotyczącym sposobu oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu - poprzez uzupełnienie tego oznaczenia graficznego o trójkąty wskazujące na „kierunek działania” nieprzekraczalnej linii zabudowy (zgodnie z oznaczeniem w legendzie);
- 3) uwzględnieniu uwagi w zakresie dotyczącym uzupełnienia informacji zawartych w uzasadnieniu do uchwały - w zakresie dotyczącym sposobu, w jaki dokonano wyważenia w planie interesu publicznego oraz interesów prywatnych (w związku z wnioskiem złożonym do planu w dniu 14 października 2016 r.).

§ 2. 1. Wójt Gminy Krośnice, działając zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Krośnice projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7*, wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

2. Po zapoznaniu się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, treścią nieuwzględnionych uwag oraz uzasadnieniem do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Krośnice, o którym mowa w § 1 ust. 2, Rada Gminy Krośnice przychyliła się do stanowiska Wójta Gminy Krośnice, rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwagi w części, o której mowa w § 1 pkt 1 niniejszego rozstrzygnięcia.

§ 3. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie

1. W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U.2017.1073), w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:

a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) określając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenu UT jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wydаныmi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,

c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach:

- jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Polska Woda od Młyńskiego Rowu do Baryczy o kodzie PLRW6000191429, która stanowi część scalonej części wód Barycz od Dąbrówki do Sąciszki (SO0202) oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWP) nr 80 (kod PLGW600080),

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Baryczy – Głogów (E)”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych,

- Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

- obszarów Natura 2000: PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz PLH020041 „Ostoja nad Baryczą”, terenu górniczego „Henrykowice - E”,

d) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U.2015.909 ze zm.) - w granicach dz. nr 42/7 obr. Stara Huta występują grunty sklasyfikowane jako pastwiska trwałe (PsV);

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wyznaczenie w granicach obszaru objętego ustaleniami planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (w granicach dz. nr 42/7 nie występują inne zabytki nieruchome, jak również dobra kultury współczesnej, które mogłyby wymagać określenia zasad ich ochrony);

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie lokalizacji zabudowy o charakterze turystyczno-rekreacyjnym na terenie dotychczas użytkowanym rolniczo (pastwiska trwałe PsV);

7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właściciela nieruchomości, wyrażonymi w złożonym przez niego wniosku;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);

9) potrzeby interesu publicznego - na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*),

nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych oraz brak jest potrzeb rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej „Głos Milicza” Nr 40/1032 z dnia 5 października 2016 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 5 października do 26 października 2016 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,

b) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 26 października 2016 r.), w którym zainteresowani mogli składać wnioski dotyczące projektu planu (w dniu 14 października 2016 r. wpłynął wniosek w przedmiocie pozostawienia dz. nr 42/7 obr. Stara Huta w dotychczasowym użytkowaniu),

c) rozpatrzenie w dniu 30 grudnia 2016 r. wniosku dotyczącego projektu planu rozstrzygnięciem Wójta Gminy Krośnice, w trybie określonym w art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (wniosek dotyczący pozostawienia dz. nr 42/7 obr. Stara Huta w dotychczasowym użytkowaniu nie został uwzględniony w planie),

d) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej „Głos Milicza” Nr 17/1061 z dnia 26 kwietnia 2017 r. oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 26 kwietnia do 8 czerwca 2017 r.) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 4 do 25 maja 2017 r.,

e) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie w dniu 25 maja 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w trakcie dyskusji nie zgłoszono pytań, wniosków i uwag),

f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 8 czerwca 2017 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu - w dniu 22 maja 2017 r. wpłynął wniosek w przedmiocie:

- pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu terenu działki nr 42/7,

- sposobu oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu - poprzez uzupełnienie tego oznaczenia graficznego o trójkąty wskazujące na „kierunek działania” nieprzekraczalnej linii zabudowy (zgodnie z oznaczeniem w legendzie),

- uzupełnienia informacji zawartych w uzasadnieniu do uchwały - w zakresie dotyczącym sposobu, w jaki dokonano wyważenia w planie interesu publicznego oraz interesów prywatnych w kontekście wniosku złożonego do planu w dniu 14 października 2016 r. (o którym mowa w lit. b i c uzasadnienia),

g) rozpatrzenie w dniu 12 czerwca 2017 r. uwagi dotyczącej projektu planu (o której mowa w lit. f uzasadnienia) rozstrzygnięciem Wójta Gminy Krośnice, w trybie określonym w art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (uwaga w zakresie dotyczącym pozostawienia dz. nr 42/7 obr. Stara Huta w dotychczasowym użytkowaniu nie została uwzględniona w planie);

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (przez teren objęty ustaleniami planu przebiega wodociąg Ø 110 mm, zapewniający możliwość zaopatrzenia w wodę).

2. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych poprzez umożliwienie składania uwag i wniosków do planu, a następnie ich rozpatrzenie rozstrzygnięciami Wójta Gminy Krośnice - odpowiednio z dnia 30 grudnia 2016 r. i z dnia 12 czerwca 2017 r. Na obszarze objętym

planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych, jak również brak jest potrzeb rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - do sporządzenia planu Rada Gminy Krośnice przystąpiła Uchwałą Nr XXIV/148/2016 z dnia 14 września 2016 r., na wniosek właściciela nieruchomości. Planem został objęty obszar o powierzchni ok. 0,34 ha, położony we wsi Wielgie Sycowskie (obręb wsi Stara Huta). Podstawowym celem planu było umożliwienie lokalizacji zabudowy o charakterze turystyczno-rekreacyjnym na terenie dotychczas użytkowanym rolniczo. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

1) *Opracowanie ekofizjograficzne - podstawowe sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7, opisujące cechy poszczególnych elementów przyrodniczych oraz charakterystykę ich przestrzennej zmienności, zawierające kompleksową ocenę i waloryzację tych elementów, dokonaną w celu sformułowania wniosków, które powinny zostać uwzględnione w planie miejscowym;*

2) *Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;*

3) *Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.*

3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej (droga powiatowa Nr 1437 D) oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy (wodociąg i sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia). Planowany sposób przeznaczenia dz. nr 42/7 wpisuje się w morfologię istniejącego układu osadniczego (łańcuchowy, bardzo rozproszony charakter zainwestowania Wielgii Sycowskich), a przyjęte w planie parametry i wskaźniki zabudowy zapewniają odpowiedni poziom ekstensywności zabudowy, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeby dostosowania nowej zabudowy do charakterystycznych cech historycznej zabudowy wsi (wykształconych do roku 1945). Ponadto wprowadzenie funkcji turystyczno-rekreacyjnych bazuje na występującym lokalnie, znacznym potencjale przyrodniczym i krajobrazowym.

4. Rada Gminy Krośnice w dniu 14 września 2016 r. podjęła Uchwałą Nr XXIV/143/2016 w sprawie aktualności „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Krośnice*”, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uchwale uznano konieczność dokonania aktualizacji kierunków polityki przestrzennej gminy wyrażonej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice*, przyjętym Uchwałą Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowanych wsi Grabownica, Luboradów, Kuźnica Czeszycka, Stara Huta, Wielgie Sycowskie, północnej części wsi Żeleźniki oraz Łazy Wielkie działki o numerach ewidencyjnych 46/3 i 46/2*, uchwalony Uchwałą Nr IV/20/03 Rady Gminy Krośnice z dnia 29 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 48 poz. 775) uznano za aktualny.

5. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego (o której mowa w ust. 2 uzasadnienia) zostało poprzedzone analizami, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującymi w szczególności: ocenę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami obowiązującego *Studium*. Działka nr 42/7 obr. Stara Huta położona jest w zasięgu wyznaczonego w *Studium* obszaru lasów i doleśień, oznaczonego symbolem [ZL]. W rozdz. 16.1., ust. 3 pkt 2 *Studium* dopuszcza się dokonywanie zmian przeznaczenia terenów leśnych wyłącznie na cele turystyczno-rekreacyjne. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdz. 23 ust 3 *Studium*, na

obszarach leśnych i dolesień dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z gospodarką leśną, dróg mostów i sieci infrastruktury technicznej, oraz dokonywanie zmian przeznaczenia terenów leśnych wyłącznie na cele turystyczno-rekreacyjne [UT, ML] (w trybie określonym w przepisach odrębnych), przy zastrzeżeniu, że priorytetem będzie ochrona istniejącego drzewostanu (wykorzystanie przestrzeni leśnych niezadrzewionych). Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzono, że ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7* nie naruszają ustaleń obowiązującego *Studium*.

6. Jak wynika z *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7*, realizacja planu będzie wpływać korzystnie na budżet Gminy. Na pozytywny obraz skutków finansowych ma wpływ fakt, że w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy (z tego powodu Rada Gminy Krośnice odstąpiła od rozstrzygnięcia w tym przedmiocie w trybie określonym w art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Przewiduje się natomiast możliwość uzyskania przez Gminę dochodów z podatku od nieruchomości oraz z tytułu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu).

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Stara Huta, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 42/7*.