

UCHWAŁA NR ____/____/____
RADY GMINY KROŚNICE
z dnia ____ 201_ r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy Wielkie,
w granicach działek o numerach ewidencyjnych 177/3 (część) i 177/5**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890), przy zastosowaniu art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), w związku z uchwałą Nr VI/45/2015 Rady Gminy Krośnice z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy Wielkie, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 177/3 (część) i 177/5, 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 Łazy Wielkie, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 177/3 (część) i 177/5, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice, przyjętego uchwałą Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.

2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000.

3. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. 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:
 - a) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**,
 - b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowe.

2. Granica obszaru objętego planem została oznaczona na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr VI/45/2015 Rady Gminy Krośnice z dnia 24 czerwca 2015 r.

§ 3. Ilekroć 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) **gospodarstwie agroturystycznym** - należy przez to rozumieć rodzinne gospodarstwo rolne świadczące usługi turystyki i wypoczynku (turystykę wiejską), charakteryzujące się powiązaniem usług turystycznych z gospodarstwem rolnym, oferującym możliwość korzystania przez turystów z zasobów naturalnych i dziedzictwa kulturowego danego rejonu oraz uczestniczenia w życiu wsi;

- 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 przepisach szczegółowych uchwały sposób przeznaczenia wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 7) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące przesyłowi i 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;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się stosowania:
 - a) paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych,
 - b) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, dachów pozbawionych kalenicy oraz dachów niesymetrycznych (posiadających różny kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - c) blachy trapezowej i blachy falistej jako pokrycia dachów,
 - d) ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych o maksymalnych wymiarach: 150 cm x 300 cm,
 - b) szyldów o maksymalnych wymiarach 60 x 280 cm, w pasie powyżej górnej krawędzi otworów okiennych parteru obiektu, poniżej dolnej krawędzi otworów okiennych pierwszego piętra budynku;
- 3) zakazuje się stosowania świetlnych tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów, takich jak wyświetlacze i telebimy.

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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 złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) teren **RM** należy do terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanych 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 oraz hodowlę ryb w stawach;
- 5) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami w sprawie sporządzenia planów gospodarki odpadami, wydanymi na podstawie ustawy o odpadach;
- 6) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się obowiązek harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w krajobraz, poprzez nawiązanie jej formą architektoniczną, kompozycją i skalą do zabudowy położonej w historycznej części wsi Łazy Małe, na zasadach określonych w § 12.

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

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków archeologicznych, zabytków nieruchomych ujętych rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków, jak również dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony;
- 2) 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.

§ 7. 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 wyznaczonych obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) tereny objęte planem znajdują się w całości w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Ściecznica od źródła do Głębokiego Rowu” o kodzie PLRW60001814449, która stanowi część scalonej części wód „Ściecznica” (SO0205);
- 2) dla JCWP „Ściecznica od źródła do Głębokiego Rowu” obowiązują ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

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

§ 9. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują nieruchomości wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków ich scalania i podziału z uwagi na położenie każdego z wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów w granicach wyłącznie jednej działki.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w granicach terenu **KDW** wprowadza się zakaz zabudowy, rozumiany jako zakaz wznoszenia budynków i budowli przekrytych dachem.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12. Ustala się **teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane, w granicach którego dopuszcza się działalność gospodarstw agroturystycznych oraz, jako przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo budowlane, zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
 - obiekty małej architektury w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo budowlane,
- b) sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej,
- b) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich obowiązują dachy dwuspadowe lub naczółkowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 35°-45°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałem jej wizualnie odpowiadającym, przy czym:
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie elementów budynków wzbogacających ich formę architektoniczną i funkcjonalność, takich jak: wykusze, wiatrołapy, przekrycia tarasów i werandy, a także lukarny, świetliki i okna połaciowe,
 - dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych nie mniejszy niż 25°, jeżeli taka potrzeba wynika z potrzeb użytkowych lub rozpiętości konstrukcji budynku,
 - zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości głównej kalenicy, dachów stromych pozbawionych kalenicy, a także dachów niesymetrycznych, o różnym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci (na wysokości głównej kalenicy);

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,90,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;

4) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy: 4 m od linii rozgraniczającej teren;

6) gabaryty budynków:

- a) dla budynków mieszkalnych:
 - maksymalna długość elewacji: 18 m,
 - maksymalna szerokość elewacji: 12 m,
- b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich:
 - maksymalna długość elewacji: 36 m,
 - maksymalna szerokość elewacji: 18 m;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi dojazdowej **KDW**,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe lub na pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym;
 - c) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na 8 stanowisk w gospodarstwie agroturystycznym, nie wliczając przy tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów należących do stałych mieszkańców;
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania: na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci rozdzielczej niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii o których mowa w lit. f,
 - b) zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, przy czym na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację zbiornika na paliwo gazowe lub olej opałowy,
 - c) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się także ujmowanie wód ze studni wierconych,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych przez sieć kanalizacji zbiorczej, a w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona - w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 9) 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 %.

§ 13. Ustala się **teren** drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) z uwagi na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 10, w granicach terenu nie występuje potrzeba określenia zasad kształtowania zabudowy, jak również określenia maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, linii zabudowy i gabarytów obiektów,
 - b) dopuszcza się całkowite utwardzenie powierzchni terenu;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających: 6 m,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie wymagana z uwagi na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w § 10,
 - c) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko - w przypadku wyznaczenia w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej więcej niż 5 miejsc do parkowania;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 5 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 15. 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.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR ____/____/____
RADY GMINY KROŚNICE
z dnia ____ 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy Wielkie,
w granicach działek o numerach ewidencyjnych 177/3 (część) i 177/5**

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* (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz 199 z późn. zm.), w następujący sposób:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady rozmieszczania sztyldów, tablic i urządzeń reklamowych, 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 i 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) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) *Sąsiecznica od źródła do Głębokiego Rowu* o kodzie PLRW60001814449 oraz poprzez ustalenia dotyczące zasad odprowadzania wód opadowych, i roztopowych,
 - c) 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. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.);
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują 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 zagrodowym na terenie dotychczas wykorzystywanym pod uprawy polowe;
 - 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” z dnia 14 października 2015 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 14 października do 5 listopada 2015 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 5 listopada 2015 r.), w którym zainteresowani mogli składać wnioski dotyczące projektu planu;
 - c) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej („Głos Milicza” z dnia 2 marca 2016 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 2 marca do 25 kwietnia 2016 r.) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 10 marca do 8 kwietnia 2016 r.,
 - d) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (w dniu 17 marca 2016 r.),
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 22 kwietnia 2016 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. W związku z brakiem wniosków i uwag do planu oraz w związku z faktem, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych, jak również brak jest potrzeb rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - nie zachodziła konieczność wyważania w planie interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Do sporządzenia planu Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr VI/45/2015 z dnia 24 czerwca 2015 r., na wniosek właściciela nieruchomości. Planem został objęty obszar o powierzchni ok. 0,4 ha, położony w peryferyjnej, południowo-zachodniej części wsi Łazy Małe (obręb wsi Łazy Wielkie). Podstawowym celem planu jest umożliwienie lokalizacji zabudowy o charakterze zagrodowym na terenie dotychczas wykorzystywanym pod uprawy polowe. 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 Łazy Wielkie, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 177/3 (część) i 177/5, 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 Łazy Wielkie, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 177/3 (część) i 177/5, 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 Łazy Wielkie, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 177/3 (część) i 177/5, 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 oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
4. Rada Gminy Krośnice dotychczas nie podjęła uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Konieczność dokonania aktualizacji kierunków polityki przestrzennej gminy wyrażonej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice*, przyjętym uchwałą Rady Gminy Krośnice Nr XIV/94/2000 z dnia 28 kwietnia 2000 r., zmienionym uchwałą Nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005 r. została wskazana w uchwale Nr VII/46/07 Rady Gminy Krośnice z dnia 25 lipca 2007 r., na podstawie której przystąpiono do sporządzania zmiany Studium, jak również w treści samego dokumentu *Studium* (rozdziały: „Podstawy prawne” i „Uzasadnienie”) oraz w uzasadnieniu do uchwały Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r., którą przyjęto zmianę *Studium*. Konieczność dokonania aktualizacji *Studium* wynikała z analizy celów własnych Gminy, jak również oceny złożonych wniosków w sprawie dokonania zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Niemal cały obszar Gminy Krośnice posiada pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi, które są systematycznie aktualizowane. Ustalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy Wielkie, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 177/3 (część) i 177/5* nie naruszają ustaleń obowiązującego *Studium*. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonego w *Studium* obszaru rolniczego (R). *Studium* dopuszcza w granicach obszarów rolniczych możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych w przypadku realizacji konkretnej inwestycji, przy spełnieniu wymogów: stwierdzenia możliwości zapewnienia obsługi w infrastrukturę techniczną (uzyskania warunków przyłączenia) oraz dostępu do drogi publicznej. Działka nr 177/5 posiada możliwości uzbrojenia w podstawowe media oraz obsługi komunikacyjnej przez drogę wewnętrzną na dz. nr 177/3, do drogi na dz. nr 243 dr. Zaproponowany w planie sposób przeznaczenia terenu nawiązuje do sposobu przeznaczenia terenu określonego dla sąsiedniej nieruchomości, wynikającego z ustaleń *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy Małe, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 177/6*, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/238/2010 Rady Gminy Krośnice z dnia 4 sierpnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2010 r., Nr 181, poz. 2737).
5. Jak wynika z *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Łazy Wielkie, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 177/3 (część) i 177/5*, realizacja planu nie będzie wpływać w istotny sposób na budżet Gminy. Na neutralny obraz skutków finansowych ma fakt, że w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz utrzymanie rolniczego charakteru terenu (zabudowa zagrodowa), a co za tym idzie - brak dochodów z podatku od nieruchomości. Nieznaczny dochód Gminy może wystąpić jedynie 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 Łazy Wielkie, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 177/3 (część) i 177/5*.