

**UCHWAŁA NR XXI/130/2016
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 22 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015r., poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XI/66/2015 Rady Gminy Krośnice z dnia 6 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (Uchwała Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.), uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7, zwany dalej planem, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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, stanowią załączniki do planu.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – 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.

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych.
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci,
- 2) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe,
- 3) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,
- 5) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały,
- 6) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu,

- 7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 8) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty komunikacji, technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,
- 9) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi komercyjne nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi),

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenie graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenie terenu zawierające symbol określający przeznaczenie terenu,
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW),
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) określenie usytuowania linii zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. **Przepisy szczegółowe**

§ 5. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszczalne:
 - a) usługi podstawowe w ilości nie większej niż 49% powierzchni zabudowy na działce,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (działka nr ewid. 196),
- 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej, niż 0,8 m,
- 4) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:
 - a) należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła, oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
 - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych,

- 5) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,
- 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
- 7) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub czterospadowych,
 - b) obowiązek stosowania dachówki ceramicznej, cementowej lub ich imitacji w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 45°,
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 22 m,
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,4,
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.02,
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%,
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1200 m²,
- 14) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Baryczy PLB020001, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2012r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25 poz. 133 ze zm.),
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach Wspólnoty Ostoja nad Baryczą PLH020041,
- 6) na obszarach, o których mowa w pkt. 1, 2, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.),
- 7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu „Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy” - obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008r. Nr 303 poz. 3494),
- 8) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E),
- 9) obszar objęty planem znajduje się w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Malinowa Woda o kodzie PLRW60001714289, która stanowi część scalonej części wód Baryczy od Dąbrówki do Sąciecznicy (SO0202).

4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) projektowana zabudowa powinna posiadać rozwiązania przestrzenno-architektoniczne w oparciu o jednolitą koncepcję,
- 2) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych,
- 3) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
- 4) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci, ich rozbudowy oraz budowy nowych urządzeń,
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
- 3) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę projektowanego obszaru zabudowy,
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW,
- 6) dopuszcza się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę projektowanego obszaru zabudowy,
- 7) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody,
- 8) należy zapewnić kompleksową obsługę w zakresie kanalizacji sanitarnej w sposób zapewniający obsługę projektowanego obszaru zabudowy, z wpięciem do gminnej sieci kanalizacyjnej i przesyłem do oczyszczalni ścieków,
- 9) w przypadku braku możliwości realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) obsługę terenu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy prowadzić według następujących zasad:
 - a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - b) wody opadowe i roztopowe mogące ulec zanieczyszczeniu związkami ropopochodnymi z terenu powierzchni utwardzonych, miejsc postojowych, parkingów należy po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających odprowadzić do systemu odprowadzania wód powierzchniowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
- 11) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów,
- 12) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło należy zapewnić z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o zasilanie:
 - a) energią elektryczną,

- b) paliwami płynnymi,
 - c) paliwami stałymi z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - d) odnawialne źródła energii takie jak pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW oraz układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii i źródła energii o których mowa w lit. a – c,
- 13) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, w oparciu o przepisy odrębne,
- 14) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 15) 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,
- 16) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
- a) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż:
 - 2 miejsca na mieszkanie,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit.a, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
7. 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 30%.

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

Załącznik Nr 2 Załącznika do

Załącznika do Uchwały Nr XXI/130/2016
Rady Gminy Krośnice
z dnia 22 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

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 (Dz. U z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7

1. Do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7* Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą nr XI/66/2015 w dniu 6 listopada 2015 r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, w tym także wynikające z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.).
3. Celem opracowania planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z użyciem dachu symetrycznego czterospadowego, zgodnie ze złożonym wnioskiem na działce o numerze ewidencyjnym 148/7 w Kuźnicy Czeszyckiej, przylegającej do istniejącej zabudowy. Opracowanie jest zgodne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice (uchwała Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008r.). Na rysunku „Zmiany Studium”, obszar objęty planem określono jako teren rolny (R). Od strony wschodniej działka przylega do zabudowy mieszkaniowo – usługowej (MU), od pozostałych stron przylega do terenów rolnych. Zgodnie z zapisami tekstu „Zmiany Studium” (rozdział 15 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów”), na obszarach rolniczych, oznaczonych symbolem R dopuszcza się możliwość rozwoju urbanistycznego (przeznaczenie terenów pod funkcje inne niż rolnicze) wsi w strefie do 50m od istniejącej i projektowanej w dniu uchwalenia „Zmiany Studium” zabudowy. Wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami spełnia powyższy warunek.
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 terenu jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Obszar objęty planem znajduje się w Kuźnicy Czeszyckiej w części wsi cechującej się luźną strukturą zabudowy. Obsługiwany jest przez drogę gminną nr ewid. 196, przylegającą do obszaru opracowania, ale znajdującą się poza jego granicami, która posiada podłączenie do drogi powiatowej nr 1446 D. Wyznaczony w planie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami bezpośrednio sąsiaduje z terenem zabudowanym. Projektowana zabudowa mieszkaniowa z usługami razem z istniejącymi zabudowaniami tworzy jedną zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Projektując zabudowę obok istniejącej, przyległej do drogi powiatowej dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Wyznaczając teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, nawiązując parametrami zabudowy do budynków znajdujących się w Kuźnicy Czeszyckiej w szczególności określając jej maksymalną wysokość oraz ograniczono zabudowę do zabudowy uzupełniającej. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
 - 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych w obszarze objętym planem ustalono odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej. Ze względu na brak istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszczono, do czasu jej budowy, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii takich, jak energia słoneczna i pompy ciepła.
Ponadto 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 (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) 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.
- 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez uwzględnienie wniesionych wniosków konserwatorskich.
 - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania w tym zakresie w wyniku realizacji ustaleń planu. W planie wykluczono lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogące zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Obszar planu nie znajduje się w zasięgu obszaru zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
 - 6) 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 obszarów przewidzianych do wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do dróg publicznych oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
 - 7) 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.
 - 8) Z uwagi na wyposażenie obszaru Kuźnicy Czeszyckiej w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu. Plan umożliwi również wyposażenie w niezależne systemy zaopatrzenia w tym źródła energii odnawialnej. Jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej.
 - 9) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski nie wpłynęły,
 - b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu – uwagi nie wpłynęły,
 - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
 - 10) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
5. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice, działając zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczący pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. 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 i samorządowych, jak również brak jest potrzeb 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. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298);
 - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7”, 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 gminy Krośnice w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7”, 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.
7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 4 pkt 1, 2 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne do 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:

Ze względu na brak analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 przyjętej uchwałą Rady Gminy, nie określa się jej zgodności z projektem planu. W związku z podjęciem prac nad oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice i planów miejscowych, przewiduje się określenie zgodności po przyjęciu ww. dokumentu przez radę gminy.

9. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że 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 Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 148/7* wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

Piotr Morawek