



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE
GMINY KROŚNICE, W OBRĘBIE SULIRADZICE, W GRANICACH DZIAŁKI O
NUMERZE EWIDENCYJNYM 114/2.**

**Uchwalony Uchwałą Rady Gminy Krośnice
nr z dnia**

opublikowany

**w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego
z dnia poz.**

OPRACOWANIE:



PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA” s.c.

Z.Gałuszka, K. Mularczyk

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 352 51 30

e-mail: ppugama@gmail.com

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Zbigniew Gałuszka
uprawnienia urbanistyczne nr 1521
mgr inż. Krzysztof Mularczyk
uprawnienia urbanistyczne nr 1562
mgr inż. Małgorzata Studenna
mgr inż. Ziemowit Folcik

GLÓWNY PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

PROJEKTANT

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KROŚNICE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Krośnice XLIV/264/2014 z dnia 6 listopada 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2 i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice (Uchwała Rady Gminy Krośnice nr: XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008r.) Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2 jest załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu w skali 1:1000.
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego i załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych są częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie wsi Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie miejscowym** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu miejscowego** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały Rady Gminy Krośnice;
- 4) **przepisach odrębnych** – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym terenu** – rozumie się przez to funkcję inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków niniejszej uchwały i nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, chyba, że inaczej

mówi niniejsza uchwała, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;

- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą maksymalny zasięg usytuowania wszelkich budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego na terenie jednostki. (nie dotyczy tarasów, schodów terenowych – stanowiących dojście do budynku, zadaszeń nad wejściem do budynku);
- 8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa);
- 9) **urządzenia towarzyszące** – rozumie się przez to wszelkie urządzenia niezbędne do obsługi danego terenu, np. w zakresie infrastruktury technicznej;
- 10) **odpowiednia liczba miejsc parkingowych** – rozumie się przez to minimum: jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, lub jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni usługowej, lub jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte pięć miejsc pracy – (dotyczy miejsc postojowych zamkniętych). Na każde 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) Symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego problematyki, terenów lub obiektów, w niniejszym planie nie określa się:
 - 1) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 2) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:
 - 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
 - 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami

odrębnymi, obejmujące:

- a) zieleni,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
- a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; określa się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów betonowych,
- 4) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działek;
- 5) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny wymagające rewitalizacji.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem miejscowym winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana;
- 4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem MN;
- 7) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 – „Pradolina Barycz – Głogów E” - objętego reżimem wysokiej ochrony i być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności w zakresie prowadzenia właściwej gospodarki wodno-ściekowej.,
- 8) cały obszar planu znajduje się w zasięgu:
 - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000: PLB 020001 „Dolina Baryczy”
 - b) projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000: PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”,
 - c) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”
- 9) na obszarach, o których mowa w pkt. 8 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Zagospodarowanie obszaru oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz. Ewentualne niepowierzchniowe elementy infrastruktury i obiekty kubaturowe nie powinny przewyższać skalą zabudowy położonej w historycznej części miejscowości. Zamierzenia inwestycyjne należy planować w taki sposób, aby nie została zaburzona ekspozycja zabytkowej części wsi.

2. W związku, że obszar objęty planem znajduje się w obrębie wsi o metryce średniowiecznej wprowadza się **strefę ochrony konserwatorskiej „OW”** dla zabytków archeologicznych. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Obowiązują ustalenia:
 - 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
 - 1) na terenie objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
 - 2) na terenie objętym planem miejscowym nie występuje teren bezpośredniego zagrożenia powodzią - obszar zalewu Q1%;
 - 3) Na terenie objętym planem nie występują tereny osuwania się mas ziemnych.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują szczególne ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w § 6;

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

1. Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejących dróg zlokalizowanych stycznie do granicy planu.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego, średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem stacji transformatorowych.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę:**
 - a) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

- b) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny,
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód w zakresie niezbędnym do zapewnienia obsługi wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy.
- 2) **kanalizacja sanitarna:**
- a) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - b) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji ogólnospławnej lub rozdzielczej, do oczyszczalni ścieków w Krośnicach,
 - c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej oraz budowy oczyszczalni ścieków, ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi; na działkach o powierzchni powyżej 1000m² dopuszcza się lokalizację biologicznych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) **kanalizacja deszczowa:**
- a) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejących odcinków kanalizacji deszczowej w miejscach o intensywnej zabudowie,
 - c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,
 - d) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych,
 - e) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych), należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas
- 4) **zaopatrzenie w gaz:**
- a) z istniejącej sieci gazowej,
- 5) **elektroenergetyka:**
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z stacji transformatorowych z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
- 6) **telekomunikacja:**
- a) z sieci telekomunikacyjnej w tym bezprzewodowej,
 - b) na terenie opracowania planu nie dopuszcza się konstrukcji wieżowych,
- 7) **zaopatrzenie w ciepło:**
- a) należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewno i biomasa, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła,
- 8) **gospodarka odpadami:**
- a) zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

Nie ustala się przeznaczenia tymczasowego.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

Scalenie i podział nieruchomości, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej oznaczonej symbolem MN: minimalnej szerokości frontu działki = 30m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek = 3000 m²;
- 2) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego = 80° do 90°;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi;

ROZDZIAŁ II Przepisy szczegółowe

§ 14.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. **MN/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),
 - 1) Dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzone,
 - 2) Dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące na tyłach działki, nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki,
 - 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
 - b) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - d) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych reklam w postaci wolnostojącej, na nieruchomości i ogrodzeniach nieruchomości,
 - e) obowiązuje zakaz wykonywania elewacji budynków z materiałów sztucznych,
 - f) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może być większa niż 30% powierzchni działki,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - h) intensywność zabudowy 0,1 – 0,8,
 - i) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy w następującej odległości zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową nr 1446 od strony zachodniej.
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą gminną od strony wschodniej

§ 15

Zasady rozbudowy i funkcjonowania układu komunikacyjnego

1. Ustala się obsługę projektowanych terenów z istniejących dróg zlokalizowanych stycznie do granicy planu.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 16

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778) w wysokości 0,01%.

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

§ 18

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

*Przewodniczący
Rady Gminy*

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KROŚNICE
z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20
UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY
KROŚNICE, W OBRĘBIE SULIRADZICE, W GRANICACH DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM
114/2.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyj- nej i adres zgłaszające- go uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględn iona	uwaga nieuwzględn iona	uwaga uwzględn ona	uwaga nieuwzględn iona	
1	2	3	4	5	6	7	8	7	8	11
1.			Uwagi nie wpłynęły							

Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778) Rada Gminy Krośnice dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

*Przewodniczący
Rady Gminy*

**DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KROŚNICE
z dnia**

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778) Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

*Przewodniczący
Rady Gminy*

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY
RADY GMINY KROŚNICE**

Z DNIA.....

**W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA OBSZERZE GMINY KROŚNICE, W OBRĘBIE SULIRADZICE, W GRANICACH DZIAŁKI O
NUMERZE EWIDENCYJNYM 114/2.**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą nr XLIV/264/2014 z dnia 6 listopada 2014 roku. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 114/2.

W dniu 20 maja 2015r. Wójt Gminy Krośnice obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski do planu. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie wpłynęło **10 wniosków, od osób prywatnych wnioski nie spłynęły**. Wszystkie wnioski od instytucji zostały rozpatrzone pozytywnie. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistycznej dotyczące zaopiniowania przedmiotowego planu odbyło się w dniu **5 października 2015r.**

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;
poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
poprzez ograniczenie dopuszczalnych działań na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni realizowane jest m.in. poprzez wprowadzenie w centralnej części planu jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ograniczeniem wysokości

zabudowy. Uznano, że takie rozwiązanie jest bardziej uzasadnione ekonomiczne i adekwatne do istniejących uwarunkowań (obszar poza śródmiejski miasta);

- prawo własności;
poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa
- potrzeby interesu publicznego;
poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;
- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169).",
poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia zasad jego zagospodarowania Wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy, w szczególności:

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę, z wodociągu.
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania także na terenach już zainwestowanych śródmieścia oraz zmiany funkcji istniejących terenów na obszary przeznaczone także pod nowe inwestycje;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania, poprzez planowanie zainwestowania na terenach położonych w sąsiedztwie istniejących ciągów komunikacyjnych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice oraz

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krośnice została opracowana i przyjęta **w dniu 14 września 2016 roku uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice**.
Analiza jest w trakcie opracowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie nie przewiduje się inwestycji, które stanowić będą koszt dla gminy. Wystąpią natomiast przychody związane z podatkami.