

Projekt

z dnia 17 października 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 Łazy Wielkie AM 1, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 31/1

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2017.1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVII/216/2017 Rady Gminy Krośnice z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM 1, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 31/1, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.) Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM 1, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 31/1, 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,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **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;

- 2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 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 technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego.

§ 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) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu,
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW),
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 5. 1. Ustala się teren usług turystyki i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi turystyki i rekreacji,
 - b) budynki rekreacji indywidualnej;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m od granicy z działką nr ewid. 248/9 oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 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 0,6 m;

- 4) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 6) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych;
- 7) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 6 dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, wiaty;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 30%;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0.6;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0.02;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000 m²; dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 8 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:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 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. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) projektowana zabudowa powinna posiadać rozwiązania przestrzenno-architektoniczne w oparciu o jednolitą koncepcję;
- 2) 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;
- 3) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe.

5. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się we wsi o metryce średniowiecznej, w obszarze historycznego osadnictwa i potencjalnego występowania zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

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

- 1) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych,
 - d) w zagospodarowaniu terenu znajdującego się pod napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
- 2) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę terenu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy prowadzić według następujących zasad:
 - a) wody opadowe i roztopowe na terenach uzbrojonych należy odprowadzać do odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu – 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;
- 5) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów;
- 6) dopuszcza się obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło 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 – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz układami mieszanymi wykorzystującymi odnawialne źródła energii i źródła energii, o których mowa w lit. a – c;
- 7) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;
- 10) 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:

- 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
- 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej,

b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.

8. 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 20%.

§ 6. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe stojące, takie jak: zbiorniki wodne, wraz z terenami trwale podmokłymi;
- 2) dopuszczalne:
 - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania – zakazuje się lokalizowania budynków.

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

- 1) teren znajduje się we wsi o metryce średniowiecznej, w obszarze historycznego osadnictwa i potencjalnego występowania zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

5. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 20%.

§ 7. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, niezaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca podłączenie do drogi publicznej, służąca obsłudze terenów UT i WS.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 4,5 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej.

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

- 1) teren znajduje się we wsi o metryce średniowiecznej, w obszarze historycznego osadnictwa i potencjalnego występowania zabytków archeologicznych, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- 2) ustala się następujące zasady ochrony zabytków archeologicznych – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.
5. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 20%.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

§ 9. 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.

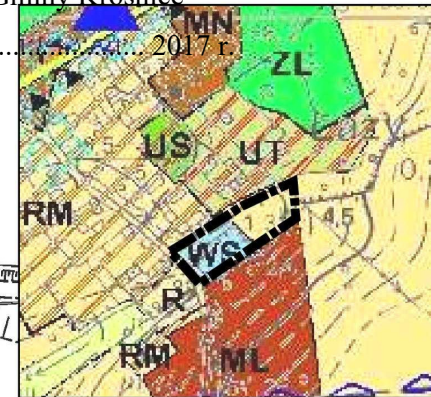


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE, W OBRĘBIE ŁĄZY WIELKIE AM1,
W GRANICACH DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 31/1**
RYSUNEK PLANU skala 1:1000

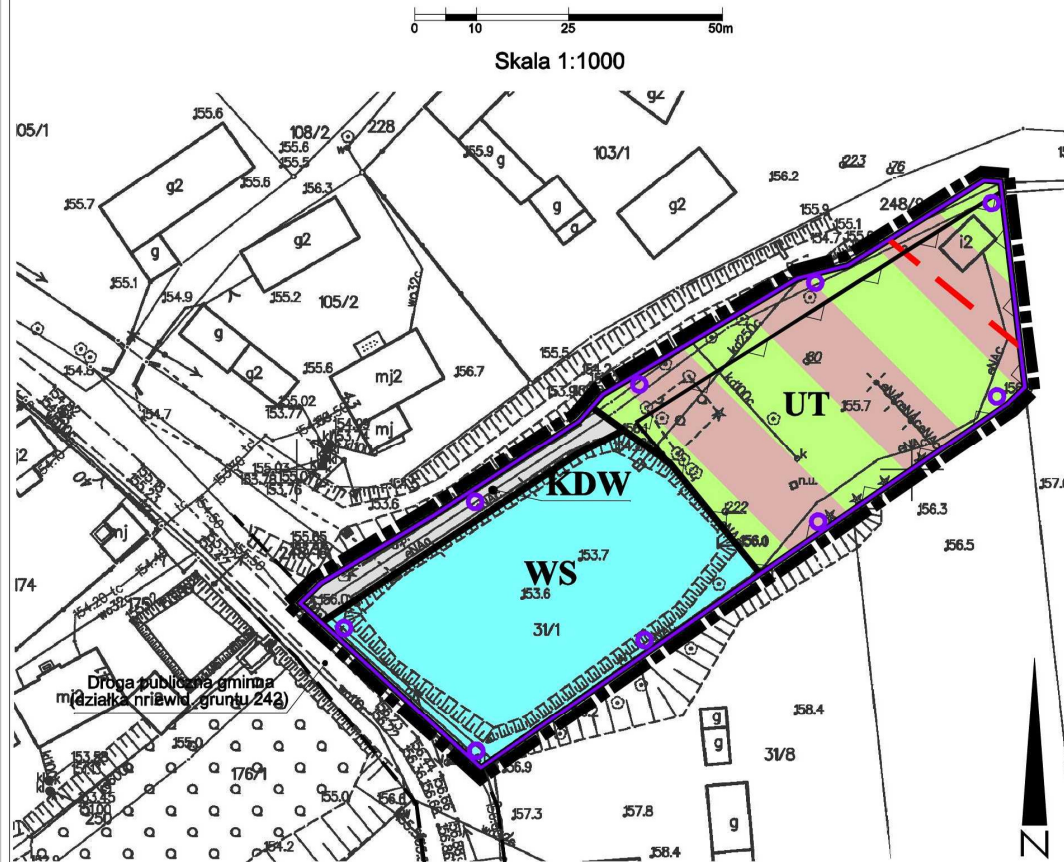
**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR / /17
RADY GMINY KROŚNICE
Z DNIA 2017r.**

Rady Gminy Krośnice

z dnia ... 2017 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice
(Uchwała nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.)



LEGENDA:

1. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI
USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- TEREN USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH (OW)
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

2. POZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU PLANU
NIEBĄDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU I MAJĄCE
CHARAKTER INFORMACYJNY:

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDniego NAPIĘCIA

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 obszarze Gminy Krośnice,
w obrębie Łazy Wielkie AM 1, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 31/1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2017.1875), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017.1073 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2017.1875) Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

UZASADNIENIE

1. Do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM1, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 31/1* Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą nr XXXVII/216/2017 z dnia 28 kwietnia 2017 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 (t.j. Dz.U.2017.1073 ze zm.), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2017.1405 ze zm.).
3. Celem opracowania planu było wyznaczenie na części działki nr 31/1 funkcji usług turystyki i rekreacji, w tym zabudowy rekreacji indywidualnej, zgodnie ze złożonym wnioskiem. Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice” (uchwała Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.). Na rysunku „Studium”, obszar objęty planem określono jako tereny: WS - wody powierzchniowe śródlądowe i R - rola. Bezpośrednio do tego obszaru przylegają tereny: UT – usługi turystyki i ML – zabudowa letniskowa. Zgodnie z zapisami tekstu „Studium” (rozdział 15 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów”, ust.2, pkt 2), na obszarach oznaczonych symbolem R dopuszcza się możliwość: rozwoju urbanistycznego (przeznaczenia terenów pod funkcje inne niż rolnicze) w strefie do 50m od istniejącej i projektowanej w studium zabudowy. Wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasięg terenu usług turystyki i rekreacji 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 terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Obszar objęty planem znajduje się we wsi Łazy Wielkie, który stanowi odrębną jednostkę osadniczą. Składa się na nią luźna zabudowa zlokalizowana wzdłuż drogi powiatowej oraz jej odnogami – wzdłuż dróg gminnych. Wyznaczony w planie teren zabudowy usług turystyki bezpośrednio sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz zabudowy zagrodowej. Projektowana zabudowa razem z istniejącym zagospodarowaniem tworzy jedną zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Projektując zabudowę wzdłuż publicznej drogi gminnej dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Wyznaczając teren pod zabudowę usług turystyki i rekreacji uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe nawiązując parametrami zabudowy do budynków znajdujących się w miejscowości Łazy Wielkie oraz ograniczano zabudowę do zabudowy uzupełniającej tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
 - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
 - a) zakazano lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) ustalono poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - d) w zakresie obsługi gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowo –

- gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii takie jak pompy ciepła i energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne montowane na dachach budynków),
 - f) w toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) 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,
 - g) utrzymano w części frontowej działki istniejący staw hodowlano - rekreacyjny.
- 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównych rzek w związku, z czym nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
 - 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 drogi publicznej oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności, przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów 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. Projekt planu był uzgadniany z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
 - 8) Z uwagi na wyposażenie części obszaru wsi Łazy Wielkie w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu. Plan umożliwia również wyposażenie w niezależne systemy zaopatrzenia w tym źródła energii odnawialnej.
 - 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 wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony,
 - 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; w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwagi nie wpłynęły,
 - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były 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 wniosek właścicieli nieruchomości dotyczące 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.2002.155.1298);
 - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM1, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 31/1”, 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 Łazy Wielkie AM1, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 31/1”, 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 dla planowanej zabudowy.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM1, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 31/1 jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krośnice przyjęta w dniu 14 września 2016 r. Uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice.
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 na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Łazy Wielkie AM1, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 31/1 wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.