

Projekt

z dnia 24 listopada 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 Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 124/2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2017.1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.2017.1073 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XX/123/2016 Rady Gminy Krośnice z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 124/2, Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 124/2, 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. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) teren rolniczy oznaczony symbolem **R**,
 - b) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia wymiarowe;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, a jednocześnie obszar ujęty w wykazie zabytków.

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

- 1) granica obszaru objętego planem (o przebiegu określonym w Uchwale Nr XX/123/2016 Rady Gminy Krośnice z dnia 18 maja 2016 r.), a zarazem granica obszaru położonego w zasięgu GZWP nr 303;
- 2) stanowisko archeologiczne (znaleziska luźne kultury łużyckiej);

3) powierzchnia terenu.

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

§ 3. 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) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 4) **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;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 7) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 8) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. Określa się przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren rolniczy oznaczony symbolem **R**, obejmujący grunty rolne w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, z zastrzeżeniem ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określonych w § 13 pkt 2;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **RM**, przez co należy rozumieć teren przeznaczony do lokalizacji zabudowy zagrodowej 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.

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

- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 2) zakazuje się stosowania:
 - a) dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, mansardowych i łamanych oraz dachów pozbawionych kalenicy (namiotowych),
 - b) zadaszeń wejść do budynku lub wykuszy wspartych na kolumnach charakterystycznych dla architektury dworów polskich (portyków) oraz wież,
 - c) blachy jako pokrycia dachów;
- 3) zakazuje się lokalizowania napowietrznych, przewodowych sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych – obowiązuje prowadzenie tych sieci w formie kabli, pod powierzchnią ziemi.

§ 6. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

§ 7. Określa się zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

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

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

- 1) w granicach terenu **RM** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, w której:
 - a) w granicach strefy przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny wsi, a w szczególności:
 - zachowany, historyczny układ zabudowy istniejącego siedliska (Suliradzice nr 4), na planie czworoboku, z budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi rozmieszczonymi, tworzącymi wewnętrzny dziedziniec,
 - gabaryty i forma istniejącej zabudowy z dwuspadowymi dachami pokrytymi dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - b) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach strefy, w szczególności parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy określono w § 5, § 7 pkt 1 oraz w § 10;
- 2) dla obszaru objętego ustaleniami planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

- a) obszar położony w granicach strefy jest jednocześnie obszarem ujętym w wykazie zabytków.
 - b) w granicach strefy przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne,
 - c) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami,
 - d) 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;
- 3) w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

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

§ 10. 1. Określa się zasady kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **RM**:

- 1) obowiązuje sytuowanie budynków w sposób prostopadły lub równoległy do siebie, z tolerancją do 10°;
- 2) obowiązuje kształtowanie rzutu zasadniczej bryły budynków na planie prostokąta, przy czym dopuszcza się ryzality, ganki i garaże wykraczające w rzucie poza plan prostokąta;
- 3) obowiązują elewacje pokryte tynkiem lub ceglane, przy czym dopuszcza się:
 - a) deskowanie części szczytowej elewacji,
 - b) elewacje drewniane dla budynków gospodarczych i garażowych oraz innych budowli zadaszonych o wysokości nie przekraczającej 4 m;
- 4) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 9 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
 - b) dla budowli i instalacji służących potrzebom rolnictwa i jego obsługi, takich jak: silosy, suszarnie, czyszczalnie i transportery ziarna - 12 m;
- 6) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35°-45°, o połaciach dachowych jednakowej długości i symetrycznie nachylonych, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, przy czym dopuszcza się:
 - a) wprowadzenie ryzalitu lub pseudoryzalitu w pionowej osi symetrii elewacji frontowej budynku mieszkalnego, przykrytego dachem dwuspadowym,
 - b) wprowadzenie w połaci dachu lukarn i okien połaciowych,
 - c) dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand,
 - d) dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich oraz innych budowli zadaszonych o wysokości nie przekraczającej 4 m dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia mniejszym niż 35° oraz pokrycie tych dachów gontem naturalnym lub bitumicznym;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren z drogą powiatową nr 1446 D oraz w linii elewacji istniejącej zabudowy), przy czym poza tą linię mogą być wysunięte części budynków w następującym zakresie:
 - a) gzymsy – o nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy – o nie więcej niż 0,80 m,
 - c) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – nie dalej niż do granicy działki budowlanej;

8) ustala się 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.

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

1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,00 - 0,70;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,35;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %;

4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie,

b) 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe lub na pokój gościnny w gospodarstwie agroturystycznym,

c) 1 stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 15 stanowisk, lecz nie mniej niż jedno stanowisko.

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

1) obszar objęty ustaleniami planu położony jest w całości:

a) w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego, wydane na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody,

b) w granicach obszarów Natura 2000: PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz PLH020041 „Ostoja nad Baryczą”, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody,

c) w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Malinowa Woda o kodzie PLRW60001714289, która stanowi część scalonej części wód Barycz od Dąbrówki do Świeżnicy (SO0202) oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPD) nr 80 (kod PLGW600080), w których obowiązują ustalenia wynikające z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry,

d) na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Baryczy – Głogów (E)”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych, w obrębie którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zabezpieczających wody podziemne GZWP przed przedostawaniem się do nich zanieczyszczeń.

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

§ 12. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują nieruchomości wymagające określenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na przeznaczenie terenów objętych planem miejscowym na cele rolne, przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się.

§ 13. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ze względu na położenie terenów **R** i **RM** w granicach obszarów Natura 2000: PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz PLH020041 „Ostoja nad Baryczą” ustala się zakaz rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych);
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **R** ustala się zakaz zabudowy, przy czym zakaz ten nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej lokalizowanych w sposób nienaruszający przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

- 1) ustala się powiązania terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem drogi powiatowej nr 1446 D (relacji droga powiatowa nr 1430 D - Czeszyce - Kuźnica Czeszycka - Suliradzice - granica województwa dolnośląskiego);
- 2) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania, o których mowa w § 10 ust. 2 pkt 4, na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym:
 - a) do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do wymaganej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się wyłącznie stanowiska postojowe zlokalizowane na powierzchni terenu;
- 3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni stanowisk postojowych zlokalizowanych na powierzchni terenu.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci rozdzielczej niskiego napięcia oraz z indywidualnych źródeł energii, o których mowa w pkt 7;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą - z indywidualnych lub grupowych urządzeń i instalacji grzewczych, w tym ze źródeł energii, o których mowa w pkt 7;
- 3) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się także ujmowanie wód ze studni wierconych;
- 4) zaopatrzenie w gaz - z sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa (z uwzględnieniem ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w strefach kontrolowanych gazociągów, określonych w przepisach odrębnych) lub ze zbiornika na paliwo gazowe zlokalizowanego na działce budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych - docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych, o których mowa w § 13;

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

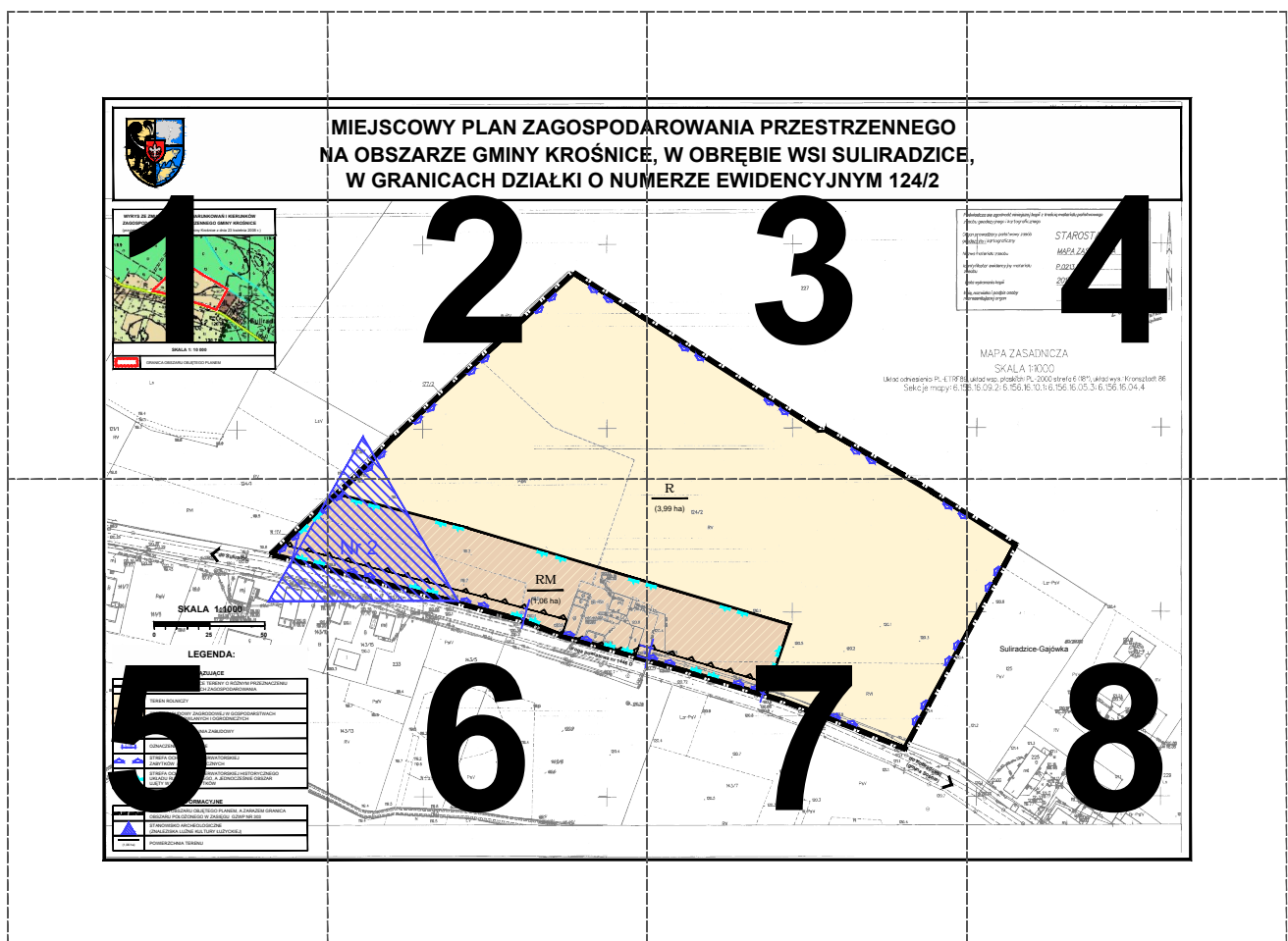
§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

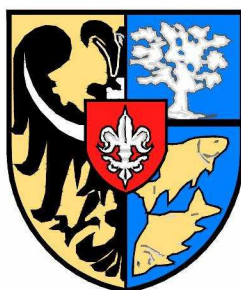
Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

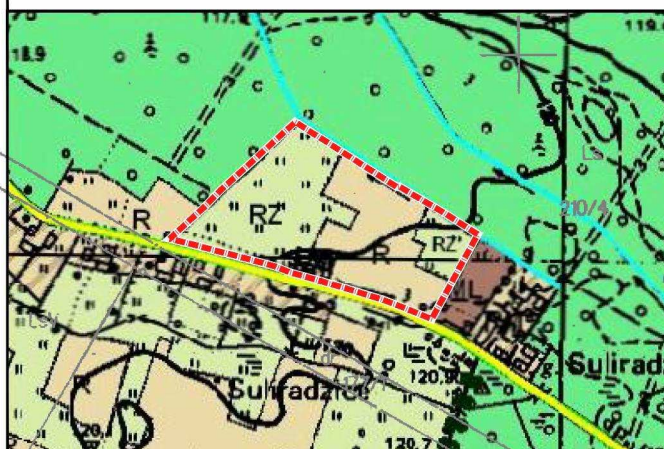
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krośnice.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Krośnice
z dnia 2017 r.





**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KROŚNICE**
(przyjętego uchwałą Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.)



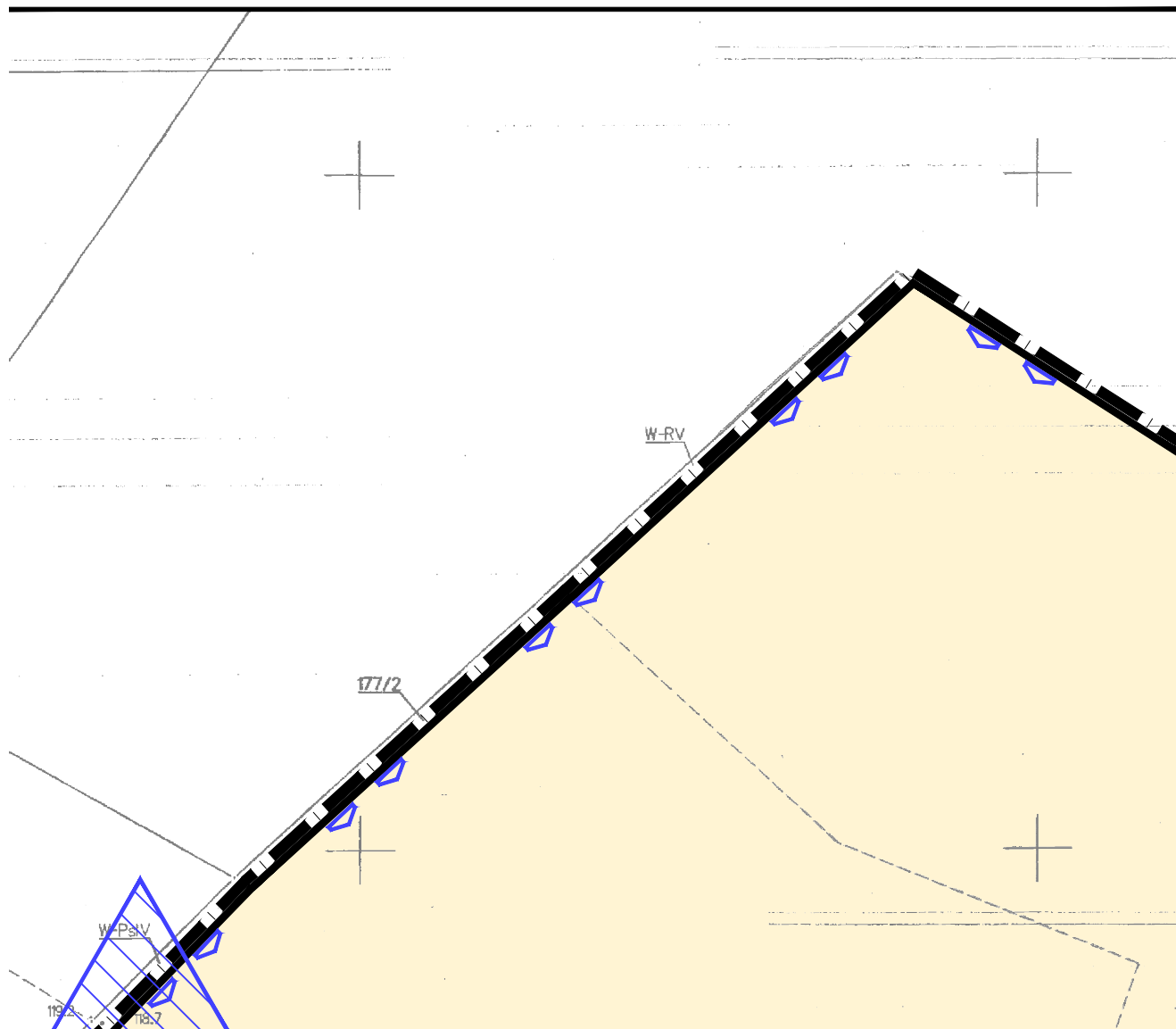
SKALA 1: 10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

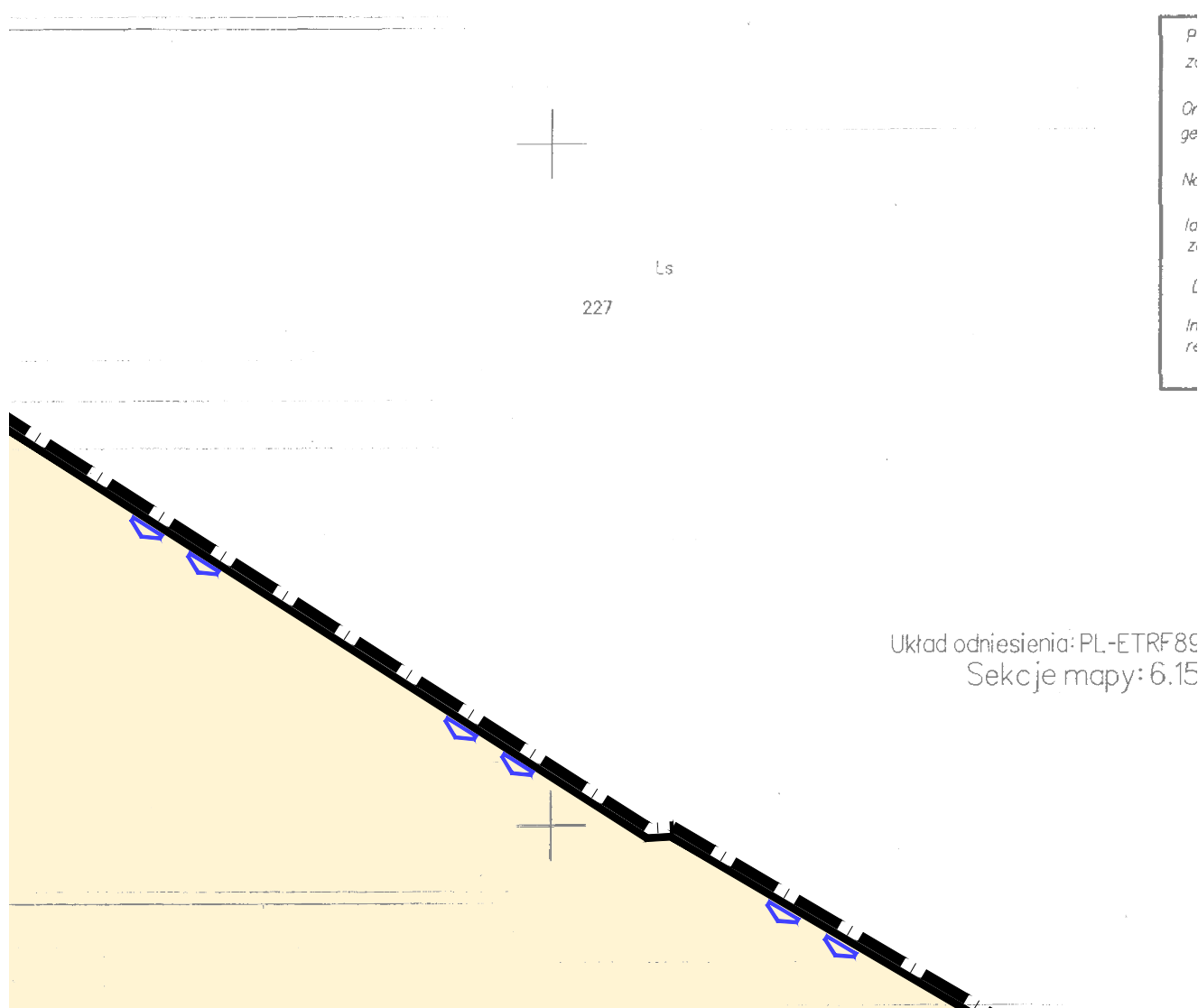
2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA OBSZARZE GMINY KROŚNICE W GRANICACH DZIAŁKI O NUM



3

AROWANIA PRZESTRZENNEGO E, W OBRĘBIE WSI SULIRADZICE MERZE EWIDENCYJNYM 124/2



4

...

oświadczam, że zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego

organ prowadzący państwowy zasób
geodezyjny i kartograficzny

nazwa materiału zasobu

identyfikator ewidencyjny materiału
osobu

data wykonania kopii

imię, nazwisko i podpis osoby
przedstawiającej organ

STAROSTA MILICKI

MAPA ZASADNICZA

P.0213.2015.0017

2017.03.07

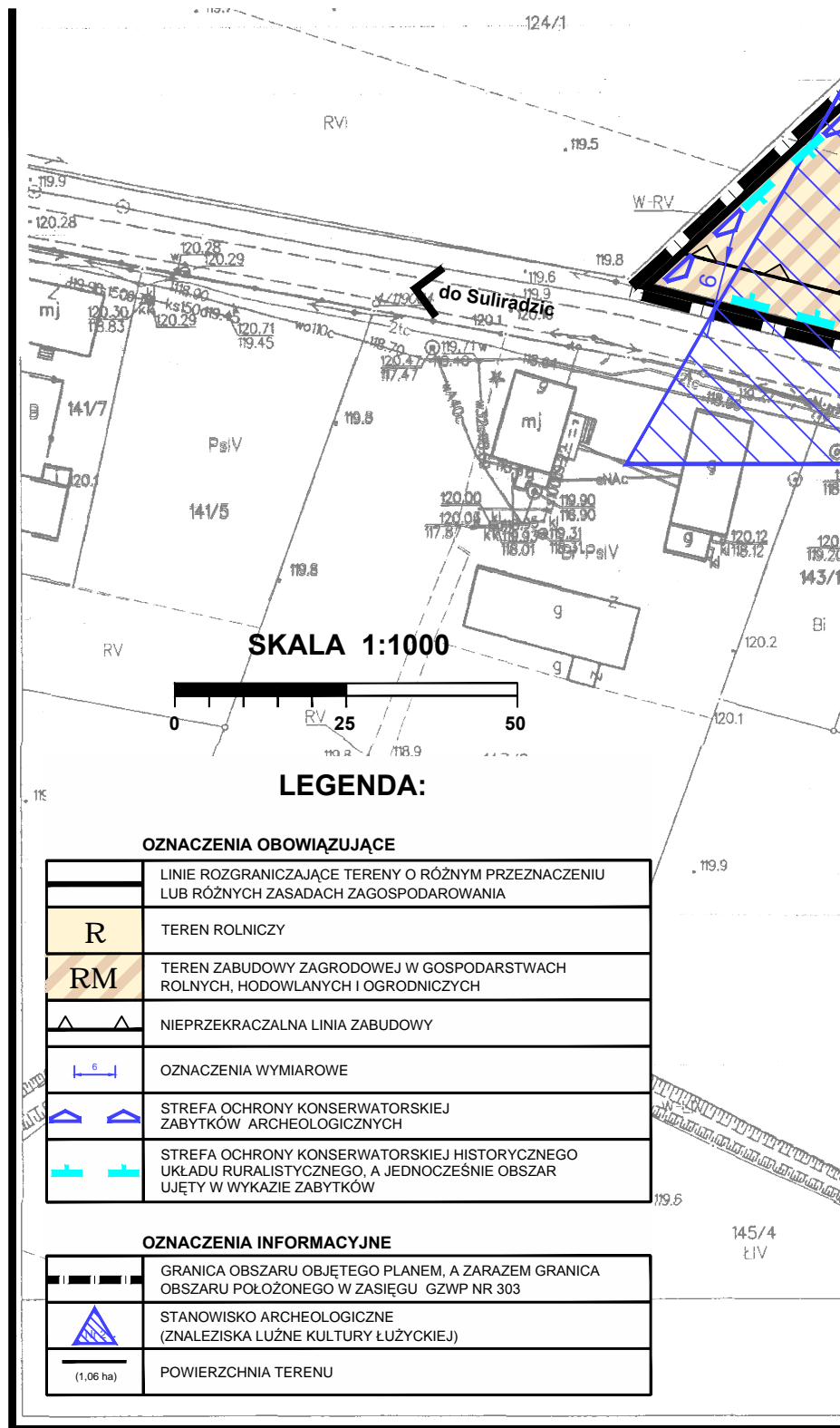
Z up. STAROSTY
Monika Furkał
główny specjalista

MAPA ZASADNICZA

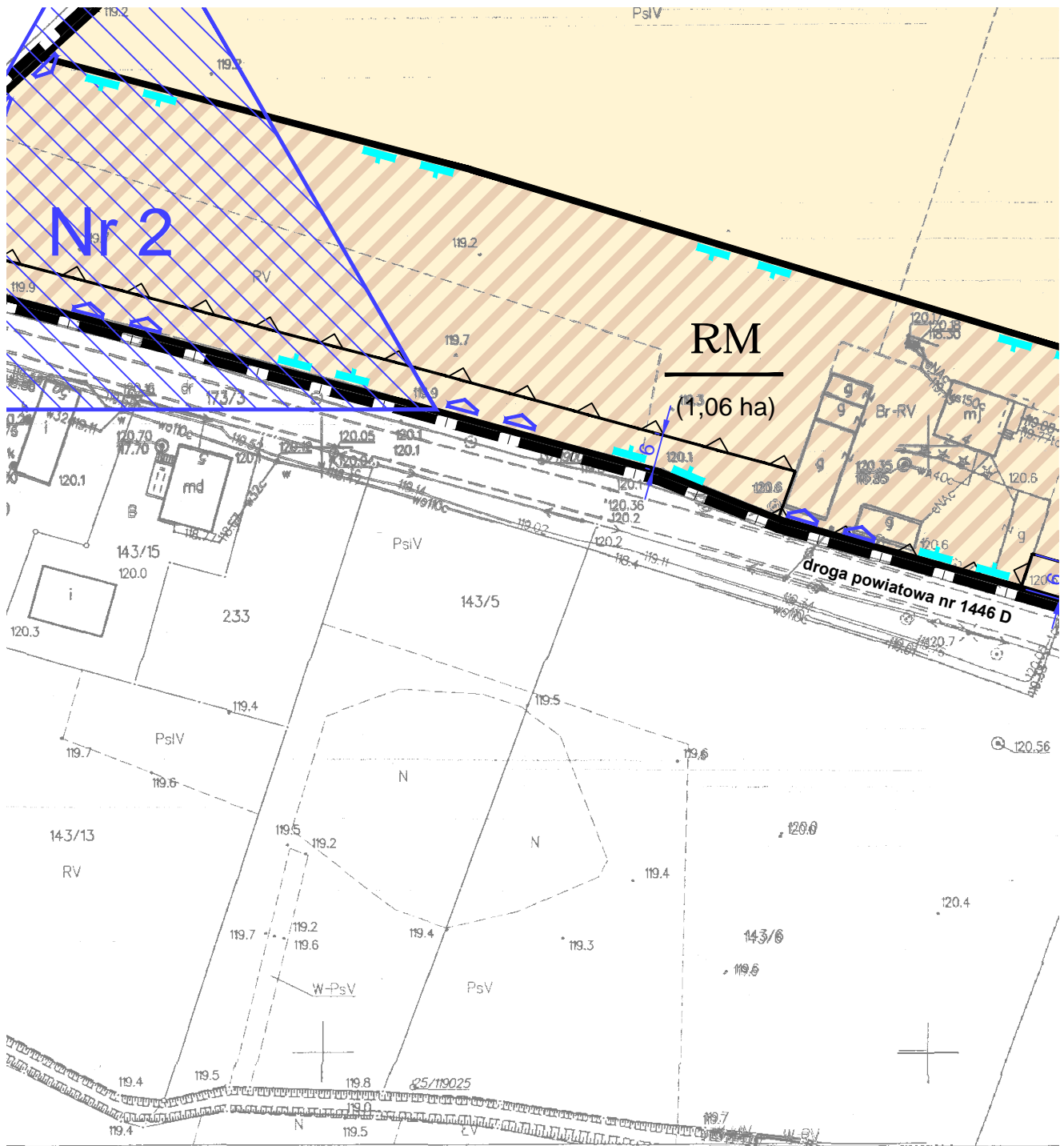
SKALA 1:1000

), układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: Kronsztadt 86
6.16.09.2; 6.156.16.10.1; 6.156.16.05.3; 6.156.16.04.4





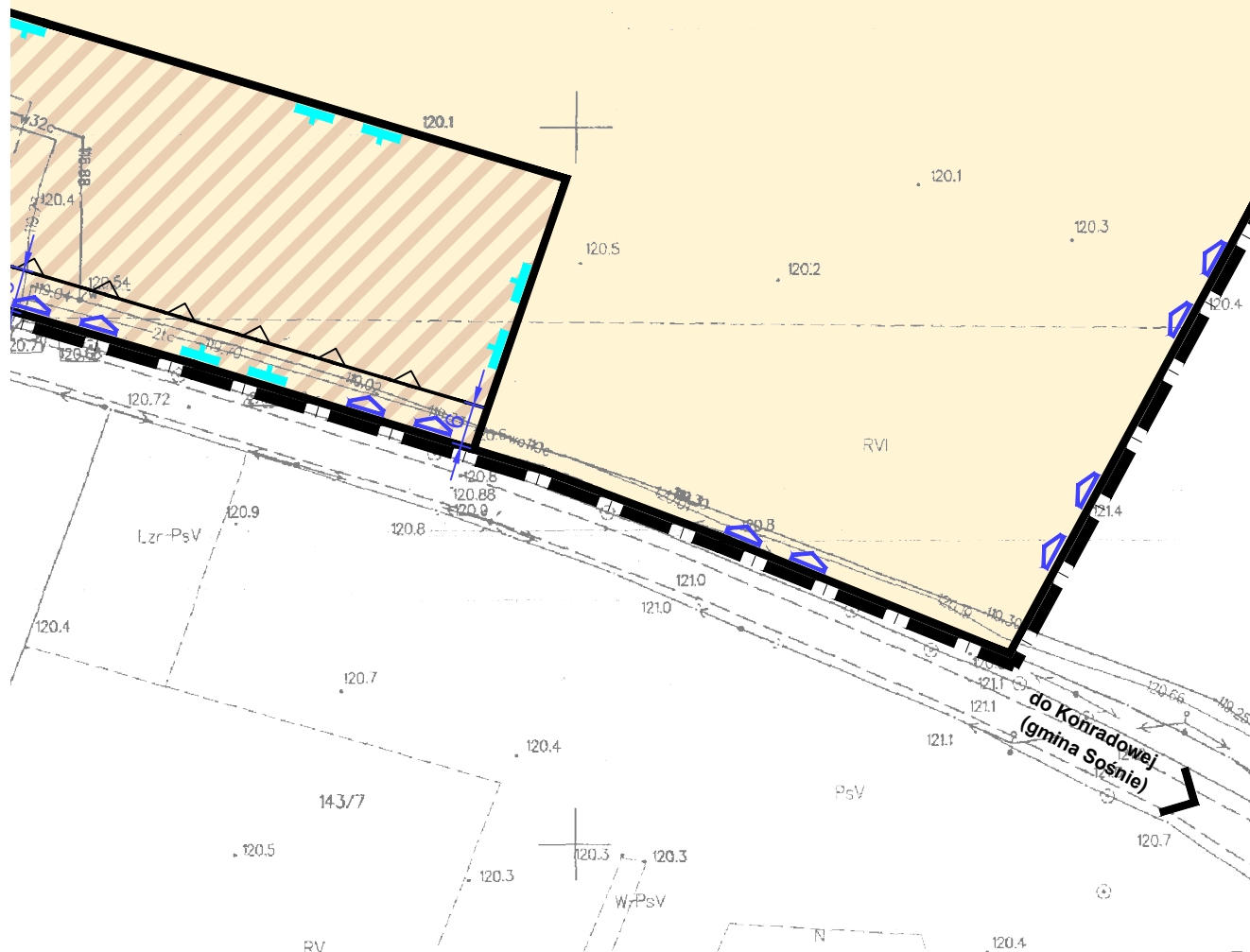
5



6

(3,99 ha) 124/2

RV



7

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

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

§ 1. 2017r. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 124/2* został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 września do 13 października 2017 r. W ustalonym terminie do dnia 27 października, (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu planu wpłynęła w dniu 27 października 2017 r. jedna uwaga wniesiona pismem Dyrektora Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych L. Dz. DzPK/WR/6633/100/10/2017/PK z dnia 16 października 2017 r., w przedmiocie:

- 1) wpisania do treści planu zakazów wynikających 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. Doln. Nr 88, poz. 1012 oraz z 2008 r. Nr 303, poz. 3494);
- 2) wprowadzenia dla terenów rolniczych oznaczonych w planie symbolem **R** zakazu budowy stawów rybnych oraz innych zbiorników wodnych.

2. W dniu 13 listopada 2017 r. Wójt Gminy Krośnice rozpatrzył uwagę w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwagi.

§ 2. 1. Wójt Gminy Krośnice, działając zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Krośnice projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 124/2*, wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

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

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

Uzasadnienie

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) określając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenu **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,
 - c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach:
 - jednostek planistycznych gospodarowania wodami: jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Malinowa Woda o kodzie PLRW60001714289, która stanowi część scalonej części wód Barycz od Dąbrówki do Sąsiedzicy (SO0202) oraz jednolitej części wód podziemnych (JCWPD) nr 80 (kod PLGW600080),
 - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Baryczy – Głogów (E)”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych,
 - Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
 - obszarów Natura 2000: PLB020001 „Dolina Baryczy” oraz PLH020041 „Ostoja nad Baryczą”,
 - d) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U.2017.1161);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wyznaczenie w granicach terenu zabudowy zagrodowej **RM** strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego oraz w granicach obszaru objętego ustaleniami planu strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 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 użytkowanym rolniczo (grunty orne RV i RVI oraz pastwiska trwałe PsIV);
- 7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właściciela nieruchomości, wyrażonymi w złożonym przez niego wniosku;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);
- 9) potrzeby interesu publicznego - na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*), nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych oraz brak jest potrzeb rozmieszczenia

inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej („Głos Milicza” Nr 11/1055 z dnia 15 marca 2017 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 5 marca do 5 kwietnia 2017 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 5 kwietnia 2017 r.), w którym zainteresowani mogli składać wnioski dotyczące projektu planu - w dniu 31 marca 2017 r. wpłynął jeden wniosek.
 - c) rozpatrzenie w dniu 29 lipca 2017 r. wniosku dotyczącego projektu planu rozstrzygnięciem Wójta Gminy Krośnice, w trybie określonym w art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (wniosek z dnia 31 marca 2017 r. nie został uwzględniony w planie),
 - d) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej („Głos Milicza” Nr 36/1080 z dnia 6 września 2017 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 6 września do 27 października 2017 r.) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 14 września do 13 października 2017 r.,
 - e) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie w dniu 15 września 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 27 października 2017 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu,
 - g) rozpatrzenie w dniu 13 listopada 2017 r. uwagi dotyczącej projektu planu rozstrzygnięciem Wójta Gminy Krośnice, w trybie określonym w art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (wzdłuż północnej granicy dz. nr 124/2 przebiega wodociąg Ø 110 mm, zapewniający możliwość zaopatrzenia w wodę).

2. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do planu, a następnie ich rozpatrzenie rozstrzygnięciami Wójta Gminy Krośnice - odpowiednio z dnia 29 lipca 2017 r. i z dnia 13 listopada 2017 r. Na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych, jak również brak jest potrzeb rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - do sporządzenia planu Rada Gminy Krośnice przystąpiła Uchwałą Nr XX/123/2016 z dnia 18 maja 2016 r., na wniosek właściciela nieruchomości. Planem został objęty obszar o powierzchni ok. 5 ha, położony we wsi Suliradzice (Suliradzice-Gajówka). Podstawowym celem planu było umożliwienie lokalizacji zabudowy o charakterze zagrodowym na terenie dotychczas użytkowanym rolniczo. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

- 1) *Opracowanie ekofizjograficzne - podstawowe sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 124/2, 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 Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 124/2, 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 Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 124/2, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.*

3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej (droga powiatowa Nr 1446 D) oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy (wodociąg i sieć elektroenergetyczna). Planowany sposób przeznaczenia dz. nr 124/2 wpisuje się w morfologię istniejącego układu osadniczego (rozproszony, gniazdowy charakter zainwestowania części wsi Suliradzice), a przyjęte w planie parametry i wskaźniki zabudowy zapewniają odpowiedni poziom ekstensywności zabudowy, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeby dostosowania nowej zabudowy do charakterystycznych cech historycznej zabudowy wsi (wykształconych do roku 1945). Ponadto wprowadzenie funkcji zagrodowych stanowi kontynuację istniejącego zainwestowania (w granicach terenu **RM** funkcjonuje istniejące gospodarstwo rolne).

4. Rada Gminy Krośnice w dniu 14 września 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XXIV/143/2016 w sprawie aktualności „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Krośnice*”, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uchwale uznano konieczność dokonania aktualizacji kierunków polityki przestrzennej gminy wyrażonej w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice*, przyjętym Uchwałą Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach wsi Pierstnica i Suliradzice*, uchwalony Uchwałą Nr XI/67/03 Rady Gminy Krośnice z dnia 29 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2004 r. Nr 37 poz. 699) uznano za częściowo nieaktualny.

5. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego (o której mowa w ust. 2 uzasadnienia) zostało poprzedzone analizami, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującymi w szczególności: ocenę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami obowiązującego *Studium*. Działka nr 124/2 obr. Suliradzice położona jest w zasięgu wyznaczonych w *Studium* obszarów:

- 1) obszaru rolniczego, oznaczonego symbolem „R” oraz łąk i pastwisk „RZ” - w rozdz. 15 ust. 2 pkt 2 *Studium* dopuszcza w granicach obszarów rolniczych możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - jedynie w przypadku realizacji konkretnej inwestycji i spełnieniu wymogów: stwierdzenia możliwości zapewnienia obsługi w infrastrukturę techniczną (uzyskania warunków przyłączenia) oraz dostępu do drogi publicznej;
- 2) zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem „RM” (obejmującego obszar istniejącego siedliska - Suliradzice nr 4).

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzono, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego *Studium*.

6. Jak wynika z *Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 124/2*, realizacja planu zasadniczo nie będzie wpływać na budżet Gminy. Na neutralny obraz skutków finansowych ma wpływ fakt, że w planie nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy (z tego powodu Rada Gminy Krośnice odstąpiła od rozstrzygania w tym przedmiocie w trybie określonym w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast przeznaczenie w planie terenów na cele rolne (zabudowa zagrodowa oraz

w pozostałej części niezabudowane grunty rolne) ogranicza możliwości uzyskania przez Gminę przychodów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Suliradzice, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 124/2*.