

**UCHWAŁA NR V/36/2019
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 26 lutego 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,
w obrębie Świebodów, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 262/1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2018.994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIII/257/2017 Rady Gminy Krośnice z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Świebodów, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 262/1 uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Świebodów, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 262/1, zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice, przyjętego uchwałą Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.

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

3. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. 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, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) granica obszaru objętego planem, a zarazem obszaru położonego w granicach:

a) udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Wierzchowice”,

b) terenu górniczego „Wierzchowice”,

c) obszaru górniczego „Wierzchowice”,

d) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

e) Obszaru Natura 2000 PLH 020041 „Ostoja Nad Baryczą”;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**,

b) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia wymiarowe;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

7) stanowisko archeologiczne 11/121/72-31 AZP.

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

1) granica administracyjna gminy;

2) orientacyjna powierzchnia terenu;

3) stanowisko archeologiczne 10/120/72-31 AZP;

4) granica udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” (podziemnego magazynu gazu).

§ 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) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi teren), na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **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;
- 7) **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: wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw oraz służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska);
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 9) **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.

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczony symbolem **MN**, przez co należy rozumieć teren przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane;
- 2) **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.

§ 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 **MN** obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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 w 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;
- 6) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z uchwały Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wroclaw i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r., poz. 5155).

§ 7. 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 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) 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, w tym stanowisko archeologiczne 11/121/72-31 AZP (punkt osadnictwa - pradzieje, ślad osadnictwa - średniowiecze),
 - 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;
- 2) 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 **MN**:

- 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) 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;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m, przy czym wysokość budynków garażowych i gospodarczych oraz innych budowli zadaszonych nie może przekraczać 6 m;
- 5) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35°-45°, o połaciach dachowych jednakowej długości i symetrycznie nachylonych, pokrytych dachówką ceramiczną lub cementową, przy czym dopuszcza się:
 - a) wprowadzenie ryzalitu lub pseudoryzalitu w pionowej osi symetrii elewacji frontowej budynku mieszkalnego, przekrytego 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 i garażowych oraz innych budowli zadaszonych o wysokości nieprzekraczającej 4 m dopuszcza się:
 - stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia mniejszym niż 35°,
 - pokrycie dachów (poza określonym w pkt 5) gontem naturalnym lub bitumicznym;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m i 7 m od linii rozgraniczającej teren, z 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;
- 7) w zakresie gabarytów budynków, przy zachowaniu wysokości zabudowy określonej w pkt 4, ustala się maksymalny wymiar podłużny elewacji budynku:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 18 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych - 10 m.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,01 - 0,75;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,25;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 %;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
 - b) z uwagi na jednorodzinny charakter zabudowy na terenie MN nie zachodzi potrzeba określenia w planie liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - dopuszcza się ich lokalizację na działce budowlanej w zależności od potrzeb.

§ 11. 1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszar objęty ustaleniami planu położony jest w całości:

- 1) w granicach udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” oraz obszaru i terenu górniczego ustalonego dla tego złoża we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego, w których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy - Prawo geologiczne i górnicze;
- 2) w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla którego 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;

- 3) w granicach obszaru Natura 2000 PLH020041 „Ostoja nad Baryczą”, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów ustawy o ochronie przyrody.

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:

- 1) położenie terenu **MN** w granicach wyłącznie jednej działki gruntu;
- 2) przeznaczenie terenu **R** objętego planem miejscowym na cele rolne, w związku z czym 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 **MN** i **R** w granicach obszaru Natura 2000 PLH 020041 „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 terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległej do granic planu drogi gminnej (na dz. nr 228/1 dr);
- 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 do wymaganej liczby miejsc do parkowania wlicza się stanowiska zlokalizowane w garażach;
- 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 lokalizowanego 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 pkt 1.

§ 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 30 %.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

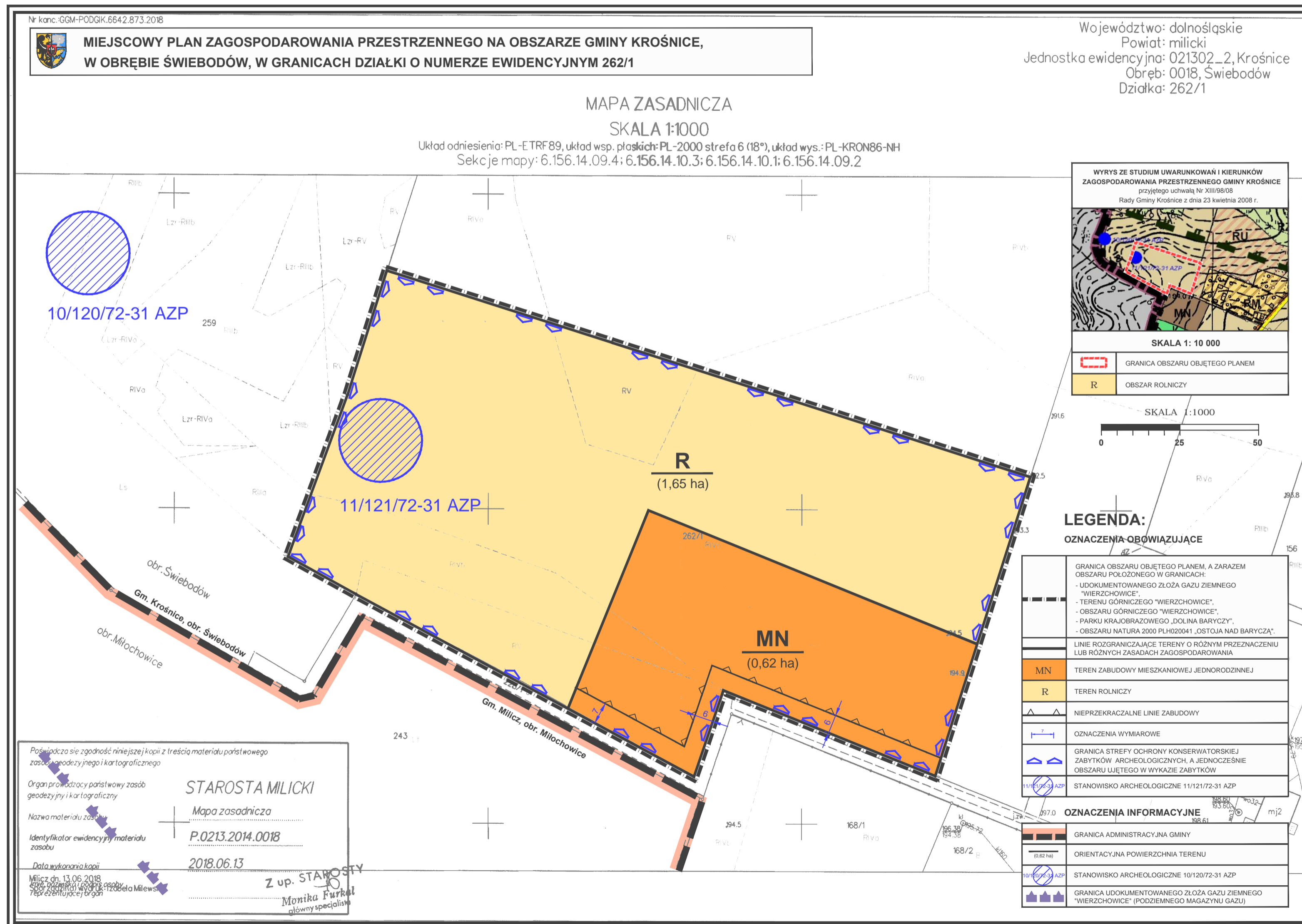
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice.

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Krośnice

Piotr Morawek

Rysunek planu



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.2018.1945 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 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) ustalając 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 MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,

c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach:

- udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” oraz obszaru i terenu górniczego ustalonego dla tego złoża we właściwej koncesji na bezzbiornikowe magazynowanie gazu ziemnego,

- Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,

- obszaru Natura 2000 PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”,

d) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą wyłącznie gruntów rolnych stanowiących użytki gruntowe klas bonitacyjnych: R IVa (1,71 ha), R IVb (0,20 ha) i R V (0,35 ha), nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie 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) - w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określono poprzez:

a) wyznaczenie w granicach obszaru objętego planem strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (stanowiącej jednocześnie obszar ujęty w wykazie zabytków),

b) uwzględnienie występowania udokumentowanych stanowisk archeologicznych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

a) uwzględnienie ograniczeń wynikających z uchwały Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wroclaw i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r., poz. 5155) - tzw. „uchwały antysmogowej”,

b) określenie wymagań ochrony przeciwpożarowej,

c) określenie odległości w zabudowie,

d) ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu realizacji tych miejsc;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie dotychczas użytkowanym rolniczo (położonym w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi);

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 9/1150 z dnia 28 lutego 2018 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 28 lutego do 21 marca 2018 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,

b) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 21 marca 2018 r.), w którym zainteresowani mogli składać wnioski dotyczące projektu planu - w dniu 16 marca 2018 r. wpłynął jeden wniosek,

c) rozpatrzenie w dniu 14 sierpnia 2018 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 16 marca 2018 r. został częściowo uwzględniony w planie - w zakresie ograniczenia zmiany przeznaczenia dz. nr 262/1 do części południowo-wschodniej i pozostawienia pozostałej części w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy),

d) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej („Głos Milicza” Nr 50/1146 z dnia 12 grudnia 2018 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicy ogłoszeń i opublikowane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krośnice (w dniach od 12 grudnia 2018 r. do 23 stycznia 2019 r.) o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2018 r. do 9 stycznia 2019 r.,

e) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie w dniu 21 grudnia 2018 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 23 stycznia 2019 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi podlegające rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Krośnice zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a tym samym nie zachodziła konieczność dokonania przez Radę Gminy Krośnice rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag w sposób określony w art. 20 ust. 1 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.

2. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych poprzez umożliwienie składania uwag i wniosków do planu (w szczególności uwzględniając wniosek z dnia 16 marca 2018 r. dotyczący przeznaczenia dz. nr 262/1 pod zabudowę jednorodziną w jej południowo-wschodniej części, przy pozostawieniu pozostałej części terenu z zakazem zabudowy). 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 XLIII/257/2017 z dnia 27 października 2017 r., na wniosek właściciela nieruchomości. Planem został objęty obszar o powierzchni ok. 2,28 ha, położony we wsi Świebodów. Podstawowym celem planu było umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 Świebodów (dz. nr 262/1), w obrębie Bukowice (dz. nr 462 i 260/10) oraz w obrębie Czeszyce (dz. nr 52/1 i 52/2), 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 Świebodów (dz. nr 262/1), w obrębie Bukowice (dz. nr 462 i 260/10) oraz w obrębie Czeszyce (dz. nr 52/1 i 52/2), 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 Świebodów, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 262/1, 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.*

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 gminna na dz. nr 228/1 dr) oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatnego dla planowanej zabudowy (wodociąg i sieć elektroenergetyczna). Planowany sposób przeznaczenia dz. nr 262/1 obr. Świebodów wpisuje się w morfologię istniejącego układu osadniczego, a przyjęte w planie parametry i wskaźniki zabudowy zapewniają odpowiedni poziom ekstensywności zabudowy.

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. Obowiązujący dotychczas *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Świebodów*, uchwalony Uchwałą Nr XLI/244/2017 Rady Gminy Krośnice z dnia 30 sierpnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 11 września 2017 r. poz. 3764) nie był objęty dotychczas oceną aktualności.

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 262/1 obr. Świebodów położona jest w zasięgu obszarów rolniczych oznaczonych w *Studium* symbolem [R], jednak zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 15 ust. 2 pkt 2 *Studium* („Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów”), w granicach obszarów rolniczych dopuszcza się możliwość rozwoju urbanistycznego (przeznaczenia terenów pod funkcje inne niż rolnicze) wsi w strefie do 50 m od istniejącej w dniu uchwalenia *Studium* i projektowanej w *Studium* zabudowy (zasadność i warunki lokalizacji zabudowy w tej strefie ustala się w procedurze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). Działka nr 262/1 obr. Świebodów położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dz. nr 168/2 i 167) oraz wyznaczonych w *Studium* obszarów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN], obejmującego dz. nr 168/1 i 168/2) i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych [RU], obejmującego dz. nr 152. Działka posiada możliwości uzbrojenia w podstawowe media oraz obsługi komunikacyjnej przez dz. nr 228/1 dr. Biorąc pod uwagę powyższe, zgodne z ustaleniami *Studium* będzie wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowej i wschodniej części działki, w zasięgu 50 m od linii rozgraniczającej sąsiedni teren zabudowy jednorodzinnej. Oznacza to możliwość przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinna część działki o powierzchni ok. 0,62 ha (z całkowitej powierzchni dz. nr 262/1 wynoszącej ok. 2,28 ha). 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 Świebodów, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 262/1*, 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 rozstrzygnięcia w tym przedmiocie w trybie określonym w art. 20 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Zmiana przeznaczenia gruntu o powierzchni ok. 0,62 ha z rolnego na mieszkaniowy jednorodzinny będzie się wiązać z nieznacznym wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, jak również z potencjalnymi dochodami z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych (związanych z obrotem nieruchomościami), z opłat adiacenckich (z tytułu podziału nieruchomości) oraz dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Świebodów, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 262/1*.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

Piotr Morawek