

**UCHWAŁA NR V/35/2019
RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia 26 lutego 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,
w obrębie Czeszyce, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 52/1 i 52/2**

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 XLVII/290/2018 Rady Gminy Krośnice z dnia 7 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czeszyce, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 52/1 i 52/2 uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czeszyce, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 52/1 i 52/2, zwany dalej planem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice, przyjętego uchwałą Nr XIII/98/08 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 granica obszaru położonego w granicach:

- a) GZWP Nr 303 „Dolina Baryczy - Głogów (E)”,
- b) Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
- c) Obszaru Natura 2000 PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”,
- d) Obszaru Natura 2000 PLB 020001 „Dolina Baryczy”;

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

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

- a) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczony symbolem **PU**,
- b) teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem **RZ**;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia wymiarowe;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków.

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

1) orientacyjny zasięg zbiornika wodnego;

2) orientacyjna powierzchnia terenu.

§ 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 produkcyjnej i usługowej**, oznaczony symbolem **PU**, przez co należy rozumieć teren przeznaczony pod obiekty i urządzenia produkcji, przetwórstwa, usług, logistyki, transportu, składowania i magazynowania;
- 2) **teren łąk i pastwisk**, oznaczony symbolem **RZ**, obejmujący grunty rolne w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wyróżniające się przewagą użytków gruntowych łąk trwałych i pastwisk (w tym obudowę biologiczną zbiorników wodnych), 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;
- 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) 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 3;
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 historycznego układu ruralistycznego, w której:
- a) obszar położony w granicach strefy jest jednocześnie obszarem ujętym w wykazie zabytków,
- b) przedmiotem ochrony jest historyczny układ przestrzenny wsi,
- c) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach strefy, w szczególności parametry i wskaźniki dla nowej zabudowy określono w § 5 oraz w § 10;
- 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.

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

- 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, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze;
- 5) obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 35°-45°, o połaciach dachowych jednakowej długości i symetrycznie nachylonych, pokrytych dachówką lub materiałem jej wizualnie odpowiadającym, przy czym dla budynków produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych,

garażowych oraz innych budowli zadaszonych o wysokości nieprzekraczającej 6 m, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia mniejszym niż 35°, pokrytych dowolnym materiałem;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 8 i 2 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi powiatowej oraz 4 m od linii rozgraniczającej teren z terenem **RZ**, 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 - 50 m.

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

1) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,01 - 0,8;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,40;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %;

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

a) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,

b) 1 stanowisko na 25 m² powierzchni handlowej w zabudowie usługowej,

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 granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszar objęty ustaleniami planu położony jest w całości:

1) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 303 „Dolina Baryczy – Głogów (E)”, gromadzącego wody piętwa czwartorzędowego w utworach porowych, przyporządkowanego zgodnie z przepisami w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych wydanymi na podstawie ustawy Prawo wodne do obszaru dorzecza Odry, w granicach którego obowiązują sposoby zagospodarowania terenów zapewniające ochronę zasobów wód podziemnych przed degradacją, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 obszarów Natura 2000 PLH020041 „Ostoja nad Baryczą” oraz PLB 020001 „Dolina Baryczy”, dla których 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. 1. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **PU**:

1) minimalna szerokość frontu działki: 5 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 350 m²;

3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45 - 125°.

2. Dla terenu **RZ** nie zachodzi potrzeba określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na przeznaczenie tego terenu na cele rolne.

§ 13. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na terenie oznaczonym symbolem **RZ** 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 przyległej drogi powiatowej nr 1446 D;
- 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.

§ 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

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) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 303 „Dolina Baryczy – Głogów (E)”, gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych, o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych wynoszących 199 tys. m³/dobę oraz o średniej głębokości ujęć wynoszącej 60 m,
 - b) względniąc położenie obszaru objętego planem w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
 - c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach obszarów Natura 2000 PLH020041 „Ostoja nad Baryczą” oraz PLB 020001 „Dolina Baryczy”,
 - d) ustalając zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wydzielając teren **RZ** objęty zakazem zabudowy,
 - f) dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów dotyczą wyłącznie gruntów zabudowanych i zurbanizowanych: Ba (0,5 ha) i Bi (0,05 ha) oraz gruntów rolnych stanowiących użytki gruntowe klas bonitacyjnych: Ł V (0,14 ha), Ps V (0,22 ha) i R V (0,06 ha) niewymagających 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 wyznaczenie w granicach obszaru objętego planem strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków;
- 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 w planie miejscowym przeznaczenia działki pod funkcje produkcyjno-usługowe, co pozwala na rozbudowę i modernizację istniejącego obecnie zakładu (działka posiada dogodny dostęp do drogi publicznej oraz posiada wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną);
- 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 wywieszane 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 uwzględniony w planie),
 - d) ogłoszenie opublikowane w prasie miejscowej („Głos Milicza” Nr 50/1146 z dnia 12 grudnia 2018 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszane 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 pozostawienia północnej części dz. nr 52/1 w użytkowaniu zgodnym z ustaleniami *Studium*, jako obszaru łąk i pastwisk RZ). 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 XLVII/290/2018 Rady Gminy Krośnice z dnia 7 lutego 2018 r., w celu umożliwienia planowanej rozbudowy zakładu produkcji mebli tapicerowanych istniejącego obecnie na dz. nr 52/1 i 52/2 obr. Czeszyce (polegającej m.in. na budowie stolarni i rozbudowie parku maszynowego). Planem został objęty obszar o powierzchni ok. 1,04 ha, położony w północno-zachodniej części wsi Czeszyce, po północnej stronie przebiegającej przez wieś drogi powiatowej nr

1446 D relacji dr pow. nr 1430 D – Czeszyce – Kuźnica Czeszycka – Suliradzice – gr. woj. wlkp. 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 Czeszyce, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 52/1 i 52/2, 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) oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatnego dla planowanej zabudowy. Planowany sposób przeznaczenia terenu nie będzie wywierał oddziaływania na krajobraz - przyjęte w planie wskaźniki i parametry urbanistyczne zapewniają odpowiednią skalę i ekstensywność 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 wsi Brzostowo, Brzostówko, Łędzina, Żeleźniki, Kotlarka, Czeszyce, Stara Huta, Stara Huta – Borzynowo*, uchwalony Uchwałą Nr XIX/107/04 Rady Gminy Krośnice z dnia 31 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 30 kwietnia 2003 r. Nr 50 poz. 1180) został oceniony jako częściowo zdezaktualizowany, wymagający podjęcia działań zmierzających do wprowadzenia niezbędnych zmian.

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*. Działki nr 52/1 i 52/2 obr. Czeszyce położone są w granicach wyznaczonych w *Studium* obszarów:

- 1) obszaru zabudowy mieszanej [MU], w którym *Studium* dopuszcza zabudowę mieszkaniową, usługową oraz zagrodową (dz. nr 52/2 oraz południowa część dz. nr 52/1, w której zlokalizowane są obiekty funkcjonującego na tym terenie zakładu produkcyjnego mebli tapicerowanych); w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się w *Studium* dla terenu [MU] zamiennie funkcje: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN], usług publicznych [UP] oraz sportu i rekreacji [US];
- 2) obszaru łąk i pastwisk [RZ], w którym *Studium* dopuszcza 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 (północna, niezabudowana część dz. nr 52/1, na której północnym krańcu zlokalizowany jest okresowo wypełniający się zbiornik wodny).

Ponadto, zgodnie z ustaleniami rozdz. 15 ust. 7 *Studium* („Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów”), w przypadku, gdy na danym obszarze występuje zagospodarowanie funkcją inną niż przewidziana w *Studium* (w tym przypadku zabudowa produkcyjno-usługowa), dopuszcza się w uzasadnianych przypadkach jej utrzymanie w sporządzanych nowych planach miejscowych.

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 Czeszyce, w granicach działki o numerze ewidencyjnym 52/1 i 52/2*, realizacja planu będzie wpływać korzystnie na budżet Gminy. Plan przewiduje nieznaczne rozszerzenie zasięgu terenu istniejącego zakładu produkcji mebli tapicerowanych, a w pozostałej części pozostawia teren w obecnym użytkowaniu (teren łąk i pastwisk). Na pozytywny 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*), natomiast po stronie dochodów prognozuje się dochody z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, jak również potencjalne dochody z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych (związanych z obrotem nieruchomościami) i dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Czeszyce, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 52/1 i 52/2*.

Przewodniczący Rady Gminy Krośnice

Piotr Morawek