UCHWAŁA NR XL/309/2018
RADY GMINY ŻUKOWICE

z dnia 29 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2017.1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2017.1073 ze zmianami) oraz Uchwały Nr XVI/128/2016 Rady Gminy Żukowice z dnia 24.03.2016 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin; a także po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice, uchwalonego w formie ujednoliconego dokumentu, Uchwałą nr XXVI/199/2016 Rady Gminy Żukowice z dnia 30 grudnia 2016 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin uchwalonego Uchwałą nr XXVI/187/2002 Rady Gminy Żukowice z dnia 27 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 245 z 2002, poz. 3398) dla działek nr: 340, 457/16, 419/2 obręb Kromolin, zwaną dalej „planem", w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak: „plan" – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin dla działek nr: 340, 457/16, 419/2 obręb Kromolin; „teren"- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem; „podstawowe przeznaczenie terenu "– należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; „uzupełniające przeznaczenie terenu" - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego; „nieprzekraczalna linia zabudowy"- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części obiektu budowanego;

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3. 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

2. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) przeznaczenie podstawowe terenu wyrażone symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granice strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;

5) granice strefy ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi;

6) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

7) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;

8) granice obszaru objętego planem.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

   a) usługi wbudowane lub dobudowane do max. 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych;

   b) budynki gospodarcze w tym garaże;

   c) zieleń urządzona;

   d) zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne;

   e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem RM:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

   a) parkingi i place;

   b) zieleń urządzona i izolacyjna;

   c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej w ramach zabudowy zagrodowej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej;

   b) dopuszcza się usytuowanie zabudowy na granicy działki lub w zbliżeniu do niej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:

1) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;

2) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej;

3) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) realizacja planu winna odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie poziomów substancji oddziałujących na środowisko gruntowo – wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno – ściekową i odpadową, poniżej dopuszczalnych dla nich wartości – dotyczy to zarówno emisji gazów, substancji szkodliwych, poziomu hałasu jak i emisji uciążliwych zapachów do otoczenia;

5) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

6) nie wprowadza się ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 1. Cześć terenu objętego planem położona jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Teren w granicach pracowania położony jest w strefie ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kromolin, dla której obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji masztów, wież oraz siłowni wiatrowych;

2) dla nowej zabudowy ustala się:

a) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45^0;

b) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnej czerwieni;

c) należy stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak: tynk, cegła klinkierowa; zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach typu siding;

d) zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt; w elewacjach w przypadku pokrycia dachu ganku należy zastosować lekką konstrukcję drewnianą;

3) współpraca z wojewódzkim konserwatorem zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8. 1. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MN.**

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;

5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 9,0 m;

6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;

7) dachy zasadnicze dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45^0;

8) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna: w odległości 10,0 – 19,0 od drogi powiatowej 1018D oraz 8,0 m od drogi gminnej nr ew. gr. 323dr;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 3.

2. **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem RM**.

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,40;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

5) wysokość do kalenicy budynków inwentarskich i gospodarczych: do 10,0 m; dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;

6) wysokość budowli rolniczych (silosów): do 12,0 m;

7) dachy zasadnicze: dwuspadowe o nachyleniu połaci 40 – 45^0; dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów istniejących;

8) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna: odległości 8,0 m od drogi gminnej nr ew. gr. 323dr;

9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z 12 ust. 3.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 800,0 m^2;

2) minimalna szerokość działki: 18,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie70-110^o.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11. Na terenach objętych planem nie ustala się ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, za wyjątkiem ustaleń par. 6.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Ustala się obsługę terenów z istniejących dróg publicznych.

2. Stycznie do terenu oznaczonego symbolem MN przebiega droga powiatowa nr 1018D. W przypadku podziału terenu na działki budowlane, dostęp wydzielonych działek na terenie MN może nastąpić wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną (w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m) skomunikowaną z drogą gminną nr 100051D, nr ew. gr. 323, obręb Kromolin.

3. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej- 1 m.p. / 1 mieszkanie;

2) dla usług- 1 m.p. / 50 m^2 p.u;

3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z cieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych.

4. Nie dopuszcza się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i ścieków oczyszczonych z terenu objętego planem, na teren pasa drogowego drogi powiatowej.

5. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej o mocy do 40 kW.

6. Dla zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;

2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

7. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

9. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15. Plan ustala stawkę procentową o wysokości 30 %, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żukowice.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

Beata Stachak

Id: 582IE29A-AFEA-4570-B988-594633F83E23. Podpisany

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KROMOLIN

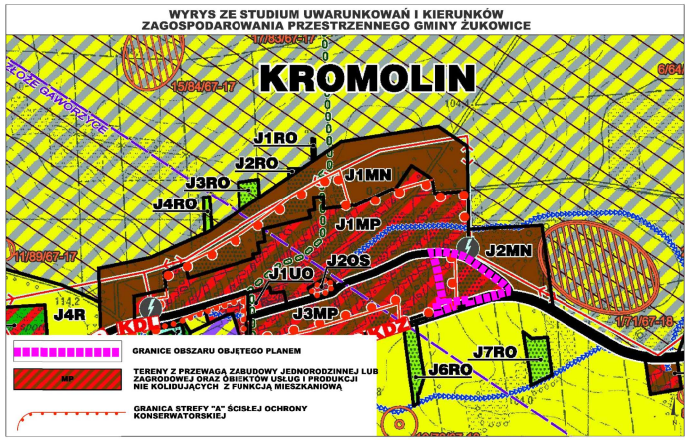
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XL/309/2018
RADY GMINY ŻUKOWICE Z DNIA 29.03.2018 r.
SKALA 1 : 1000

0 10 20 30 50 m

N

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY ZABYTKOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI
- OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 8m — WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Nr kancelaryjny: PODGiK.6642.651.2016

Organ inwestujący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GŁOGOWSKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	—
Data wydania mapy	05. MAJ. 2016
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY Justyna Urbanek

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

UA urbanistyka i architektura Sp. z o.o.
Zespół autorski:
mgr Urszula Kuncewicz, mgr inż. Daria Gniadzik

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/309/2018

Rady Gminy Żukowice

z dnia 29 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2017.1073 ze zmianami), Rada Gminy Żukowice rozstrzyga co następuje.

W związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/309/2018

Rady Gminy Żukowice

z dnia 29 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2017.1073 ze zmianami) Rada Gminy Żukowice rozstrzyga co następuje:

uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr XL/309/2018

Rady Gminy Żukowice

z dnia 29 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kromolin

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2017.1073 ze zmianami), Rada Gminy Żukowice w dniu 24.03.2016 r. podjęła Uchwałę Nr XVI/128/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Wójta zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żukowice. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uchwalonym w formie ujednoliconego dokumentu, Uchwałą nr XXVI/199/2016 Rady Gminy Żukowice z dnia 30 grudnia 2016 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

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

2)Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

3)Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2

1)W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:

-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

-RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania.

2)W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. W celu m.in. ochrony walorów krajobrazowych ustalono minimalny udział powierzchni biologiczno czynnej na poziomie 30% dla zabudowy jednorodzinnej i 40% dla zabudowy zagrodowej. Wprowadzono także linię zabudowy w odległości od 8,0 do 19,0 m od układy drogowego.

3)W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:

-gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;

-ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej;

-z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

-realizacja planu winna odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie poziomów substancji oddziałujących na środowisko gruntowo – wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno – ściekową i odpadową, poniżej dopuszczalnych dla nich wartości – dotyczy to zarówno emisji gazów, substancji szkodliwych, poziomu hałasu jak i emisji uciążliwych zapachów do otoczenia;

-działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować

ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

-nie wprowadza się ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie 0,5094 ha gruntów rolnych klasy III z użytkowania rolnego.

4)W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono:

-cześć terenu objętego planem położona jest w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej. Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

-teren w granicach pracowania położony jest w strefie ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Kromolin, dla której obowiązują następujące ustalenia:

-zakaz lokalizacji masztów, wież oraz siłowni wiatrowych;

-dla nowej zabudowy ustala się: geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45^0; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnej czerwieni; należy stosować materiały nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej jak: tynk, cegła klinkierowa; zakazuje się kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych oraz stosowania sztucznych okładzin na elewacjach typu siding; zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt; w elewacjach w przypadku pokrycia dachu ganku należy zastosować lekką konstrukcję drewnianą;

-współpraca z wojewódzkim konserwatorem zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

5)W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 3. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

6)W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania zmiany planu dla wsi Kromolin, ze względu na istniejące uwarunkowania i kontynuację istniejącej zabudowy.

7)W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właściciela terenu.

8)W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.

9)W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

10)W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:

-zaopatrzenie w wodę z cieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę;

-odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej;

-odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych;

-nie dopuszcza się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i ścieków oczyszczonych z terenu objętego planem, na teren pasa drogowego drogi powiatowej;

-zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej o mocy do 40 kW;

-dla zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

-gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi;

-w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

11)W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

-informacje o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego zamieszczono na tablicy ogłoszeń urzędu, sołectwa Kromolin, stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków do opracowania;

-informacje o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczono na tablicy ogłoszeń urzędu, sołectwa Kromolin, stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków do opracowania;

12)W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.

13)W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

Ad. 1). Art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wniosku zgłoszonego przez właściciela działek objętych opracowaniem. W obowiązującym planie miejscowym działki posiadają przeznaczenie na cele zabudowy zagrodowej, natomiast inwestor wnosił o zmianę przeznaczenia części terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Założenie budowy jednorodzinnej jest zgodne z wyrazem polityki przestrzennej zawartej w studium, w związku z powyższym stwierdzono zasadność przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego.

Ad. 1). Art. 1 ust. 4

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1)Tereny objęte planem posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych - drogi powiatowej i drogi gminnej.

2)Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.

3)Lokalizacja nowej zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów.

4)Istniejąca zabudowa wsi Kromolin stanowi zwartą strukturę funkcjonalno – przestrzenną. Nowa zabudowa została zlokalizowana, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury osadniczej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej obrębu Kromolin.

Ad. 2).

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zawartych w ocenie aktualności studium i planów miejscowych gminy Żukowice", stanowiącymi załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIX/155/2016 Rady Gminy Żukowice z dnia 29 czerwca 2016 r.

Ad. 3).

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne

dla Gminy. Nie wystąpią obciążenia wobec Gminy Żukowice.