

UZASADNIENIE
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,
obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 111/2 obręb Grabownica.

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 111/2 obręb Grabownica, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą nr LI/332/2022 z dnia 30 marca 2022 r.
2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2021.2404) oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503), w tym przeprowadzono postępowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2021.2373 ze zm.). Celem opracowania planu było wyznaczenie na działce nr 111/2 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, zgodnie ze złożonym wnioskiem. Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice” (uchwała Nr XIII/98/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2008 r.). Na rysunku „Studium”, działkę objętą planem określono jako teren RZ – łąki i pastwiska. Zgodnie z zapisami tekstu „Studium” (rozdział 15 „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów” ust.2, pkt 2, lit.a), na obszarach rolniczych R i RZ dopuszcza się możliwość rozwoju urbanistycznego (przeznaczenie terenów pod funkcje inne niż rolnicze) w strefie do 50 m od istniejącej i projektowanej w studium zabudowy. Taka sytuacja występuje w omawianym przypadku. Wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren MN-U spełnia powyższy warunek – został on określony na podstawie najbliższej zabudowy na działce nr 110/3, która w „Studium” jest oznaczona jako obszar zabudowy mieszanej MU.
3. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
 - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania, zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Obszar objęty planem znajduje się we wsi Grabownica, który stanowi odrębną jednostkę osadniczą. Składa się na nią zabudowa zlokalizowana wzdłuż dróg powiatowych i dróg gminnych. Projektowany w planie teren pod zabudowę mieszkaniową znajduje się pomiędzy terenami zabudowanymi. Projektując zabudowę posiadającą dostęp do drogi powiatowej dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Wyznaczając teren pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe nawiązując parametrami zabudowy do budynków znajdujących się w miejscowości Grabownica oraz ograniczano zabudowę do zabudowy sąsiadującej z terenami zurbanizowanymi na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących miejscowy krajobraz.
 - 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
 - a) zakazano lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) ustalono poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) w zakresie obsługi gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem wyposażenia nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii takie jak pompy ciepła i energia słoneczna,
 - e) w toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2021.1326 ze zm.) nie zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę

przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - przewidywane zmiany wynikające z realizacji ustaleń planu nie będą negatywnie wpływać na mieszkańców i ich mienie. Obszar objęty planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie głównych rzek w związku, z czym nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W planie ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.
 - 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do drogi publicznej oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności, przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
 - 7) W zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w ustaleniach planu – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu był uzgadniany z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.
 - 8) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu. Plan również dopuszcza wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną oraz możliwość wyposażenia w niezależne systemy zaopatrzenia w tym źródła energii odnawialnej.
 - 9) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynął 1 wniosek, który został rozpatrzony,
 - b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu; w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwagi nie wpłynęły,
 - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
 - 10) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
4. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice rozpatrzył wniosek właściciela nieruchomości dotyczący pożądanego przez niego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych, występuje natomiast inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, która została uwzględniona. W planie nie wystąpiły granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
5. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził oraz wykorzystał następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
- 1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Krośnice” wykonane zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U.2002.155.1298);
 - 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 111/2 obręb Grabownica”, 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, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 111/2 obręb Grabownica”, 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.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 3 pkt 1, 2 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 111/2 obręb Grabownica jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krośnice przyjęta w dniu 14 września 2016 r. uchwałą Nr XXIV/143/2016 Rady Gminy Krośnice. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grabownica i Luboradów, został przyjęty uchwałą Nr XLV/299/2021 z dnia 29 listopada 2021 r. i jest aktualny, jednak nie uwzględnia nowo zaistniałych potrzeb inwestycyjnych w obszarze działki nr ewid. 111/2.
8. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy. W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 111/2 obręb Grabownica wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.