

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 32 AM-2 obręb Łazy Wielkie.

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 32 AM-2 obręb Łazy Wielkie, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr LXXXIII/515/2023 z dnia 28 grudnia 2023 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.2023.977 ze zm.), 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.2023.1094 ze zm.). Celem opracowania planu było wyznaczenie w części frontowej działki nr 32 terenu pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej, zgodnie ze złożonym wnioskiem. Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice” (Uchwała nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005r., zmienionego uchwałami: nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008r. i nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022r.). Na rysunku „Studium”, działkę objętą planem określono jako obszar dolesień i rolny. Zgodnie z zapisami Studium (rozdz. 23 ust. 3) "Na obszarach leśnych i dolesień dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z gospodarką leśną, dróg mostów i sieci infrastruktury technicznej, oraz dokonywanie zmian przeznaczenia terenów leśnych wyłącznie na cele turystyczno-rekreacyjne [UT, ML] (w trybie określonym w przepisach odrębnych), przy zastrzeżeniu, że priorytetem będzie ochrona istniejącego drzewostanu (wykorzystanie przestrzeni leśnych nie zadrzewionych)". Przedmiotowa działka jest niezadrzewiona, a przeznaczenie jej w części frontowej pod wnioskowaną zabudowę letniskową stanowi naturalne rozszerzenie istniejącej zabudowy na zasadach kontynuacji.

Z kolei wyznaczona w planie funkcja terenu rolnictwa z zakazem zabudowy odpowiada obszarom rolniczym R w Studium. Na pozostałym obszarze działki nr 32 zrezygnowano z wyznaczenia terenów dolesień i utrzymano funkcję terenu rolnictwa z zakazem zabudowy - co jest zgodne z zasadą, o której mowa w rozdz. 15 ust. 7 tekstu Studium: „7. w przypadku, gdy w dniu wejścia w życie niniejszego studium, na danym obszarze występuje zagospodarowanie funkcją inną niż przewidziana w studium, dopuszcza się w uzasadnianych przypadkach jej utrzymanie w sporządzanych nowych planach miejscowych bądź innych dokumentach planistycznych”. Utrzymanie ww. terenu rolniczego jest uzasadnione – razem z sąsiednimi terenami rolniczymi posiada on dużą wartość w miejscowym ekosystemie przyrodniczym - są to: grunty orne, polany leśne i śródleśne (niezbędne dla funkcjonowania niektórych gatunków fauny i flory), grunty łąkowe i pastwiska wzdłuż cieków wodnych pośród dominujących kompleksów leśnych.

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 Łazy Wielkie, który stanowi odrębną jednostkę osadniczą. Składa się na nią zabudowa zlokalizowana wzdłuż dróg powiatowych i dróg gminnych. Projektowany w planie teren pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej znajduje się w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę i częściowo zabudowanymi. Rozszerzając zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę, która posiada dostęp do drogi powiatowej dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez uwzględnienie w planie potrzeb społeczno-gospodarczych, środowiskowych (przyrodniczo-kulturowych) i przestrzennych.
 - 3) Wyznaczając teren pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe nawiązując parametrami zabudowy do budynków znajdujących się na działce oraz w miejscowości Łazy Wielkie oraz ograniczono zabudowę do zabudowy sąsiadującej z terenami zurbanizowanymi

- na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących miejscowy krajobraz.
- 4) 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 rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) w zakresie obsługi gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych,
 - 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.
 - 5) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obszar opracowania znajduje się poza strefami ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi, jednak parametry i gabaryty nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy wsi.
 - 6) 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.
 - 7) 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.
 - 8) 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.
 - 9) 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 możliwość wyposażenia terenu zabudowy w niezależne systemy zaopatrzenia, w tym źródła energii odnawialnej.
 - 10) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
 - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wnioski do projektu planu nie wpłynęły,
 - b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został konsultacjom społecznym; w wyniku konsultacji społecznych uwagi (wymagające ich rozpatrzenia) nie wpłynęły,
 - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
 - 11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 12) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie nie występują tereny mogące powodować poważne awarie;

- 13) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – poprzez ograniczenie nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji oraz utrzymanie terenów rolniczych z zakazem zabudowy na pozostałym terenie.
4. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice przed przystąpieniem do sporządzania planu, rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczący pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu (wnioski i uwagi do projektu planu nie wpłynęły). 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 dolnośląskiego W28 – „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. 32 AM-2 obręb Łazy Wielkie”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego.
6. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 3 pkt 1-6 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. 32 AM-2 obręb Łazy Wielkie jest zgodny z Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, która została przeprowadzona w ramach oceny aktualności planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krośnice przyjęta w dniu 6 marca 2024 r. uchwałą Nr LXXXVI/539/2024 Rady Gminy Krośnice. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łazy, został przyjęty uchwałą Nr XLIX/324/2022 Rady Gminy Krośnice z dnia 25 lutego 2022 r. i jest aktualny, jednak nie uwzględnia nowo zaistniałych potrzeb inwestycyjnych w obszarze działki nr ewid. 32.
8. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
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 dróg 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. 32 AM-2 obręb Łazy Wielkie wraz załącznikami i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.