

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica.

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr III/17/2024 z dnia 27 czerwca 2024 r.

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.2024.1130 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 dopuszczenie na terenach usług turystyki 2UT i 3UT zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz korekta układu komunikacyjnego, zgodnie ze złożonym wnioskiem.

2. Przedmiotowe tereny są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośnice” (Uchwała nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005r., zmienione uchwałami: nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008r. i nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022r.). Na rysunku „Studium”, działki objęte planem określono jako tereny zabudowy lotniskowej, usług turystyki oraz lasów i zalesień:

- wyznaczone w planie tereny 1-2ML-UT odpowiadają obszarom usług turystyki UT, na których zgodnie z zapisami Studium dopuszcza się lokalizację zabudowy lotniskowej. Sposób zagospodarowania w zakresie usytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy został utrzymany jak w poprzednio obowiązującym planie miejscowym (na dzień wejścia w życie Studium) dla obrębu Pierstnica z 2003 roku, a następnie powielony w planie miejscowym z 2024 r., co jest zgodne z zasadą określoną w rozdziale 15 ust. 7 Studium: *w przypadku, gdy w dniu wejścia w życie Studium na danym obszarze występuje zagospodarowanie funkcją inną niż przewidziana w Studium – dopuszcza się jej utrzymanie w sporządzanych planach miejscowych*. W związku z wprowadzeniem nowej funkcji zabudowy lotniskowej i rekreacji indywidualnej – udział powierzchni zabudowy został określony na poziomie 0,1 zgodnie z ze wskaźnikami Studium.
- tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej 1-2ML odpowiadają obszarom zabudowy lotniskowej w Studium. Funkcja terenu oraz udział powierzchni zabudowy został utrzymany jak w poprzednio obowiązującym planie miejscowym (na dzień wejścia w życie Studium) dla obrębu Pierstnica z 2003 roku, a następnie powielony w planie miejscowym z 2024 roku - co jest zgodne z zasadą określoną w rozdziale 15 ust. 7 Studium.
- wyznaczony w planie teren lasu L odpowiada obszarowi lasu w Studium, natomiast tereny zieleni naturalnej 1-2ZN, które stanowią zadrzewienia śródpolne (w tym na dzień wejścia w życie Studium) zostały ustalone zgodnie ze stanem faktycznym, co jest zgodne z zasadą określoną w rozdziale 15 ust. 7 Studium.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane przepisami art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 25-70 metrów od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć oraz od osi linii kablowej HVDC 450 kV i żyły powrotnej, operatora systemu przesyłowego i dystrybucyjnego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 35-100 metrów od osi gazociągu wysokiego i podwyższonego średniego ciśnienia, podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych,

zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej - ze względu na brak wstępowania takiej problematyki.

4. 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 w obrębie Pierstnica i stanowi odrębną jednostką osadniczą. Jest to część większej enklawy zabudowy letniskowo-turystycznej, która pierwotnie została wyznaczona w planie z 2003 roku i częściowo już zrealizowanej na działkach nr 316/3-21 i 723-730 (działki sąsiadujące z obszarem opracowania). Natomiast obszar opracowania obejmuje drugi etap realizacji osiedla zabudowy letniskowej. Teren jest w trakcie uzbrojenia – została wybudowana główna arteria sieci wodociągowej, w roku 2025 planowana jest budowa sieci energii elektrycznej, rozpoczęto również prace nad wytyczeniem i utwardzeniem dróg tworzących układ komunikacyjny na terenie osiedla.
W planie nie rozszerzono zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Posiadają one dostęp do drogi gminnej, przez co 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 w miejscowości Pierstnica oraz nie wprowadzono nowych terenów pod zabudowę. Dopuszczenie zabudowy letniskowej nawiązuje do zabudowy sąsiadującej z obszarem planu na zasadach kontynuacji. Enklawa osiedla letniskowego jest osłonięta przez grupy zadrzewień śródpolnych i leśnych i praktycznie niewidoczna z Pierstnicy. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących miejscowy krajobraz.
- 4) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
 - a) ograniczenie zmian do wprowadzenia możliwości lokalizacji zabudowy letniskowej na terenach usług turystyki, przez co nie pomniejszono zasobów przyrodniczych tego obszaru,
 - b) ustalenie niskich wskaźników udziału powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokiego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej które będą skutkować dużym nasyceniem zieleni na tym obszarze,
 - c) ustalono poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - d) w zakresie obsługi gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku braku sieci kanalizacyjnej lub gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych,
 - f) 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.2024.82) 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 wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona,
 - 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 nie wprowadzanie nowej zabudowy na terenach rolniczych.
5. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice przed przystąpieniem do sporządzania planu, rozpatrzył wniosek 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 K141 „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych”. W planie nie wystąpiły granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
6. 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 działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego.

7. 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.
8. 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 działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica 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 w obrębie Pierstnica, został przyjęty uchwałą Nr LXXXV/528/2024 Rady Gminy Krośnice z dnia 15 lutego 2024 r. i jest aktualny, jednak nie uwzględnia nowo zaistniałych potrzeb inwestycyjnych w obszarze działek nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica.
9. 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 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 działki o nr ewid. 306, 308/4, 308/1, 309, 310, 311, 312, 319/1, 319/2, 320 i część działki 523 obręb Pierstnica wraz załącznikami i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.