UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 564/1 i 564/2 obręb Bukowice.

1. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działki o nr ewid. 564/1 i 564/2 obręb Bukowice, Rada Gminy Krośnice przystąpiła uchwałą Nr XXI/129/2025 z dnia 5 listopada 2025 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.2026.538 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.2026.670 ze zm.). Celem opracowania planu była zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania istniejącej zabudowy zagrodowej i terenu rolniczego na zabudowę zagrodową z usługami oraz teren usług lub produkcji z możliwością prowadzenia usług stolarskich oraz produkcji frontów meblowych.
   Opracowanie jest spójne z ustaleniami i rozwiązaniami przestrzennymi Planu ogólnego Gminy Krośnice" (Uchwała nr XXXIII/169/2026 Rady Gminy Krośnice z dnia 17 czerwca 2026 r.). Zgodnie z art. 27a dnia 27 marca 2003r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy albo jego zmiana może być sporządzany w trakcie sporządzania planu ogólnego. W takim przypadku uchwalenie planu miejscowego albo jego zmiany może nastąpić najwcześniej po upływie terminu na wydanie przez wojewodę rozstrzygnięcia nadzorczego dotyczącego uchwały w sprawie planu ogólnego albo jego zmiany.
   Wyznaczone w planie funkcje terenów są zgodne ze strefami wyznaczonymi w planie ogólnym, tj.:
   1) teren U-P odpowiada strefie produkcji z profilem teren usług w planie ogólnym,
   2) teren RZM odpowiada strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową z profilem teren usług w planie ogólnym.

   Sposób zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
   1) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie jest mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych planu ogólnego;
   2) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie przekracza przyjętych wartości w strefach planistycznych planu ogólnego.
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, właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej w zakresie dotyczącym sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych.

   Projekt planu miejscowego nie wymagał uzgodnienia w zakresie: zagospodarowania terenów górniczych, sposobu zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej - ze względu na brak wstępowania takiej problematyki.

W toku prac nad planem zaszła konieczność uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 poz. 82 ze zm.).

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 we wsi Bukowice, który stanowi odrębną jednostkę osadniczą. Składa się na nią zabudowa zlokalizowana wzdłuż dróg powiatowych i dróg gminnych. Projektowany w planie teren zabudowy zagrodowej obejmuje istniejące zabudowania, natomiast teren usług lub produkcji obejmuje w części istniejące zabudowania oraz został rozszerzony w części tylnej działek. 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 w miejscowości Bukowice oraz ograniczano 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, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
      b) dla terenu RZM ustalono poziom hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej oraz ograniczono wielkość chowu i hodowli zwierząt do obsady 5 DJP,
      c) dla terenu U-P wyznaczono strefę zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowanych oraz wprowadzono ograniczenia, o których mowa w lit. a,
      d) w zakresie obsługi gospodarki ściekowej ustalono odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków oraz odprowadzanie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
      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 ze zm.) zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego stanowiącego użytek rolny klasy III o powierzchni 0,3715 ha rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
   5) Uwzględnienie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono występowanie stanowiska archeologicznego 36/20/74-32 AZP (wieś średniowieczna) oraz wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej OW zabytków archeologicznych. Obszar opracowania znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi, jednak parametry i gabaryty nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy wsi. Dla zabudowy produkcyjnej dopuszczono dachy płaskie przy równoczesnym ograniczeniu wysokości zabudowy.
   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 umożliwienie zmiany funkcji dotychczasowej zabudowy 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 planu 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, 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 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 rozwój nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji oraz wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o niewielkiej powierzchni, które nie stanowią otwartej przestrzeni produkcyjnej.

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 W28-Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy", która została uwzględniona. 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. 564/1 i 564/2 obręb Bukowice", 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. 4 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, obejmujący swoimi granicami działki o nr ewid. 564/1 i 564/2 obręb Bukowice 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 zagospodarowana przestrzennego w obrębie Bukowice, został przyjęty uchwałą Nr XX/134/2020 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 kwietnia 2020 r. i jest aktualny, jednak nie uwzględnia nowo zaistniałych potrzeb inwestycyjnych w obszarze działek o nr 564/1 i 564/2.
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. 564/1 i 564/2 obręb Bukowice wraz załącznikami i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy przedstawiam Radzie Gminy Krośnice do uchwalenia.