

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY KROŚNICE**

z dnia ..... 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2024.1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130 ze zm.) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXXXIII/515/2023 Rady Gminy Krośnice z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 32 AM-2 obręb Łazy Wielkie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005 r., zmieniona uchwałami: Nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. i Nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 r.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmujący swoimi granicami działkę o nr ewid. 32 AM-2 obręb Łazy Wielkie, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;

- 3) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) **przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 6) granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041) – pokrywa cały obszar planu;
- 7) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” – pokrywa cały obszar planu.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (kod obszaru PLH020041), na którym obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008 r. Nr 303 poz. 3494);
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§ 6. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem znajduje się zadanie umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego W28 „Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy”.

- 1) K141 "Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych;
- 2) W28 „Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy”.

§ 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
  - a) przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody,
  - c) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
  - a) do systemu sieci kanalizacji sanitarnej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) 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,
  - c) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 5) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z indywidualnych urządzeń i instalacji grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w oparciu o odnawialne źródła energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 7) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 8) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

§ 8. 1. Ustala się **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ML**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 6 m od granicy z drogą gminną (działka nr 214),
  - b) 25 m od granicy z terenem lasu (na działce nr 31);
- 4) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
  - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
- 5) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
- 7) w zakresie kształtowania dachów:
  - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$  dla dachów dwuspadowych oraz  $25^{\circ} \div 45^{\circ}$  dla dachów wielospadowych,
  - c) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innego materiału imitującego dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub czarnym,
  - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski kryty papą lub gontem,
  - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c dla wiat oraz elementów budynków, takich jak: wykusze, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 10%;
- 9) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi: 0,2-0,015;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.

3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obiekty budowlane i elementy infrastruktury technicznej należy starannie i harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz nie powinny one przewyższać skalą zabudowy położonej w historycznej części miejscowości.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 14 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 10.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym przez przyległą drogę gminną (działka nr 214);
- 2) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 1 miejsce parkingowe na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
  - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej, w ramach przeznaczenia terenu, dla której minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 7.

7. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 2%.

**§ 9. 1. Ustala się teren rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu – maksymalna wysokość budowli 10 m.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania budynków, budowli rolniczych oraz budowy stawów hodowlanych.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym przez teren drogi gminnej (działka nr 215);
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 7.

5. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 2%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

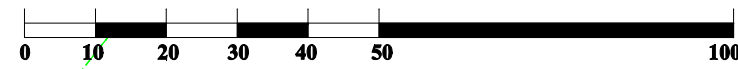
**§ 10.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice

**§ 11.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Krośnice.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY KROŚNICE,  
 OBEJMUJĄCEGO SWOIMI GRANICAMI DZIAŁKĘ O NR EWID. 32 AM-2 OBRĘB ŁAZY WIELKIE**

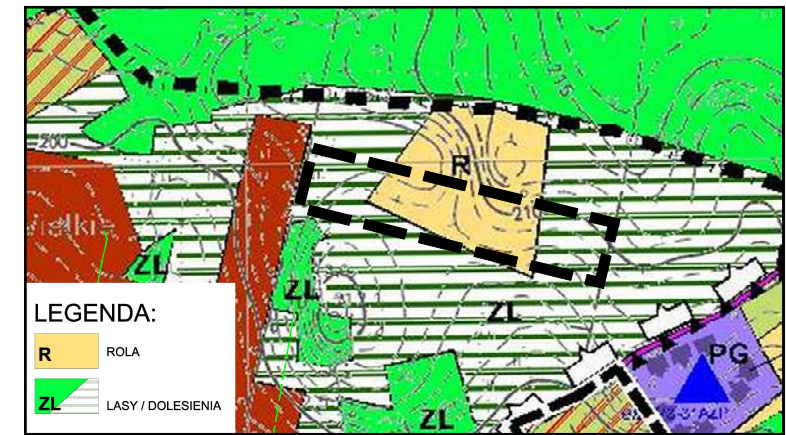
RYSUNEK PLANU



SKALA 1:1000



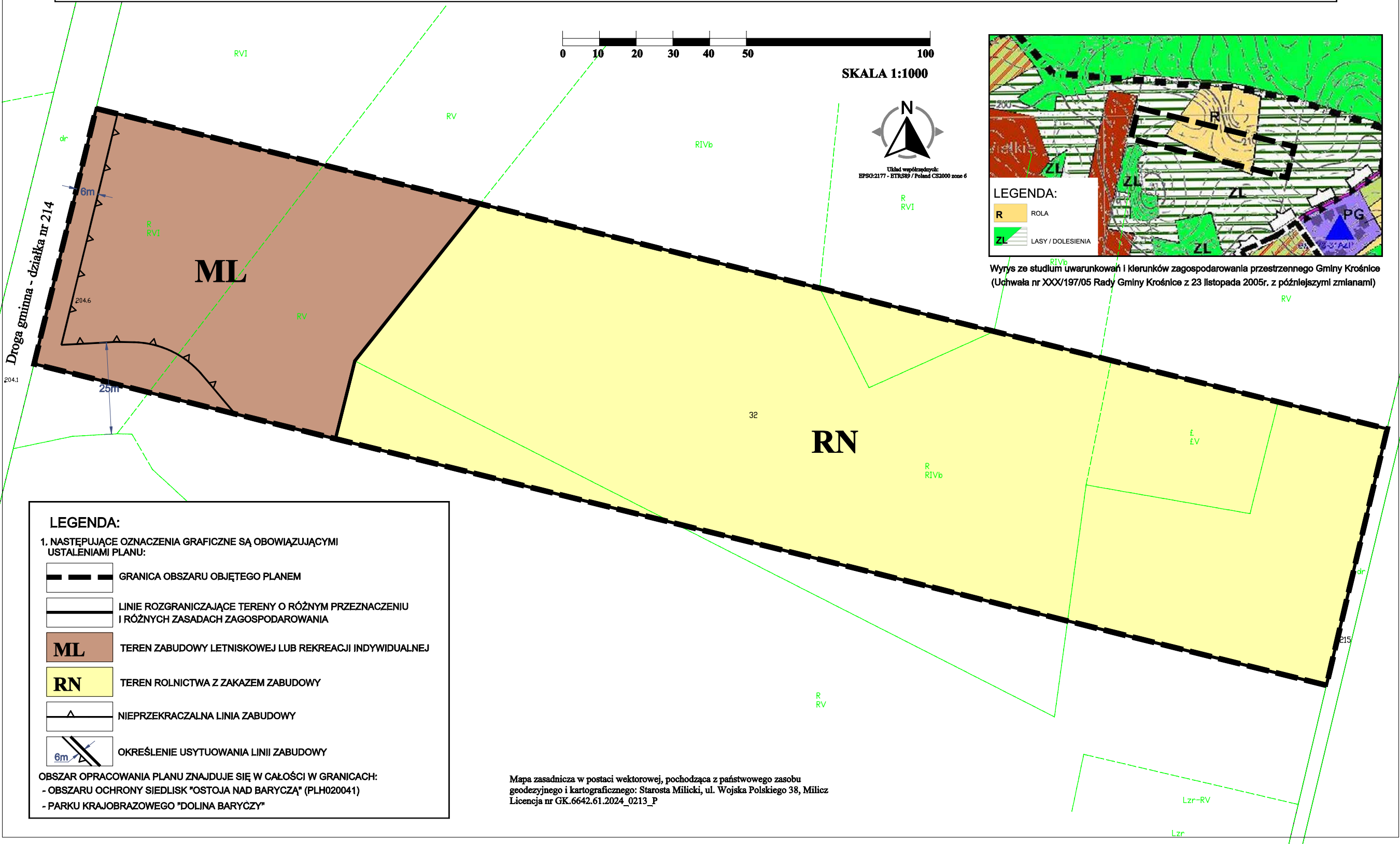
Układ współrzędnych:  
 EPSG:2177 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 6



LEGENDA:

- R ROLA
- ZL LASY / DOLESIENIA

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krośnice (Uchwała nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z 23 listopada 2005r. z późniejszymi zmianami)



**LEGENDA:**

1. NASTĘPUJĄCE OZNACZENIA GRAFICZNE SĄ OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ML** TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OKREŚLENIE USYTUOWANIA LINII ZABUDOWY

OBSZAR OPRACOWANIA PLANU ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:  
 - OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "OSTOJA NAD BARYCZĄ" (PLH020041)  
 - PARKU KRAJOBRAZOWEGO "DOLINA BARYCZY"

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Milicki, ul. Wojska Polskiego 38, Milicz Licencja nr GK.6642.61.2024\_0213\_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Krośnice  
z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice,  
obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 32 AM-2 obręb Łazy Wielkie**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, obejmującego swoimi granicami działkę o nr ewid. 32 AM-2 obręb Łazy Wielkie, podczas konsultacji społecznych, Rada Gminy Krośnice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 (t.j. Dz.U.2024.1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2024.1465 ze zm.), Rada Gminy Krośnice rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Krośnice

z dnia.....2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2024.1130 ze zm.)**

## UZASADNIENIE

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.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.2024.1112 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., zmienione 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.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 urzędnia 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 wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Krośnice przed przystąpieniem do sporządzenia 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, obejmujący 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 i 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 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. 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.