

UCHWAŁA NR ____/____/2025
RADY GMINY W KROŚCIENKO WYŻNE
z dnia _____ 2025 r.
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego
Krościenko Wyżne położonej w rejonie ul. Brzozowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LV/403/2024 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Krościenko Wyżne położonej w rejonie ul. Brzozowskiej, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krościenko Wyżne, przyjętego uchwałą nr XXI/149/2001 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 9 listopada 2001 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krościenko Wyżne, zmienionego uchwałą Nr XXIX/227/2013 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 25 września 2013 r. oraz uchwałą nr LI/344/2023 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 30 listopada 2023 r., uchwała się, co następuje:

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Krościenko Wyżne położonej w rejonie ul. Brzozowskiej, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000 na mapie pochodzącej ze Starostwa Powiatowego w Krośnie, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2.1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu wraz z ich symbolami literowymi.
2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
 - 2) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi;
 - 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek ewidencyjnych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
 - 4) **uzupełniającym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia bądź wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej, poza którą brak jest możliwości sytuowania nowych lub rozbudowywanych budynków (części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linią, z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1 m;
 - 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.
1. **Ustala się następujące zasady dla ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
- 1) nakaz realizacji terenu i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
 - 2) zabudowę kształtować w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewniając funkcjonalności i estetyki;
 - 3) w zakresie zasad obsługi komunikacji terenów, ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną zapewnić z drogi powiatowej, ul. Brzozowskiej lub dojazdów niewydzielonych, stanowiących odnogi od drogi publicznej;
 - b) obsługę komunikacyjną dla nowo wydzielonych działek lub terenów realizacji inwestycji, należy zapewnić z drogi publicznej obsługującej teren, w którym wydziela się działki;
 - c) dojazdy należy wytyczyć z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych,
 - d) zachować minimalną szerokość dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych - 5m;
2. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) zachować minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami

- szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych;
 - 3) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana;
 - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji w terenach mieszkaniowych inwestycji z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, których oddziaływanie mogłoby powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor przedsięwzięcia ma tytuł prawny;
 - 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu sieci infrastruktury technicznej oraz łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 6) uwzględnić położenie terenów w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 432 „Dolina rzeki Wisłok” poprzez zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu
3. **Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1MN-U:**
- 1) minimalna powierzchnia dla działek – 1 200 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej pasy drogowe 45°-90°;
 - 3) minimalna szerokość frontów działek – 18 m;
4. **Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
- 1) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów kubaturowych od linii rozgraniczających dla terenów dróg publicznych, zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;
 - 3) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
 - 4) ustala się zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
 - 5) w zakresie **składowania i magazynowania odpadów:**
 - a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi i innymi na zasadach obowiązujących na terenie gminy Krościenko Wyżne, z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

- b) zakaz składowania i przetwarzania odpadów a także zbierania i magazynowania odpadów za wyjątkiem powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia terenu (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach),
 - c) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej w oparciu o istniejące rurociągi $\varnothing$ 500 mm w ul. Północnej, $\varnothing$ 160 mm w ul. Południowej w Krościenku Wyżnym i rurociąg $\varnothing$ 160 mm w Pustynach,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie indywidualne,
 - c) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno - bytowych, usług oraz celów gaśniczych,
 - d) lokalizacja urządzeń, obiektów i sieci wodociągowej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;
- 7) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
- a) do istniejącej, rozbudowywanej i planowanej do dalszej realizacji systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 200 mm,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez podłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 160 mm, a w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi; lokalizacja zbiorników z substancjami ropopochodnymi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - d) lokalizacja obiektów, urządzeń i sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej.
- 8) w zakresie gospodarki **wodami opadowymi i roztopowymi**:
- a) z parkingów i terenów zabudowy usługowej po podczyszczeniu do istniejących cieków wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, w sposób niezagrażający środowisku i terenom sąsiednim,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny**:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącza do istniejącego systemu gazowej sieci dystrybucyjnej wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia, o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 20$ mm,
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe),
 - c) dopuszcza się możliwość przebudowy i budowy nowych sieci gazociągów;
- 10) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:
- a) dla elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej o napięciu 110 kV i niższym:
 - zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/NN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
 - możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/NN oraz linii zasilających SN i NN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz jej wymianę na sieć kablową,
 - c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) ogrzewanie projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się budowę nowych sieci ciepłych o minimalnej średnicy DN 20 mm oraz urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci ciepłowniczej ustala się zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć,
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, pomp ciepła itp.;
- 12) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:
- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
 - b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.

§5.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem 1MN-U.

- 2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
 - 2) teren zieleni naturalnej;
 - 3) teren zieleni urządzonej;

- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego.
4. **Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**
 - 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - b) wiat oraz zadaszeń,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) pojazdów niewydzielonych i dojść;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
 - 7) minimalna szerokość elewacji frontowej – 18 m;
 - 8) forma dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych– forma dachów płaskich do 12°, forma dwuspadowa lub wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu lub wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu 12° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – forma dachów płaskich do 12°, forma dwuspadowa lub wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu lub wielospadowa o nachyleniu głównych połaci dachu 12° do 40°;
 - 9) doświetlenie poddaszy lukarnami z dachami symetrycznymi dwuspadowymi lub za pomocą okien połaciowych,
 - 10) kolorystyka materiałów wykończeniowych:
 - a) wykonanie dachów z zastosowaniem materiałów w kolorach ceglastym, czerwonym, bordowym, szarym, grafitowym, zielonym lub czarnym,
 - b) wykonanie elewacji z zastosowaniem tynku białego, szarego, w odcieniach pastelowych, okładzin elewacyjnych w kolorystyce białej, szarej, grafitowej i odcieniach piaskowca oraz materiałów okładzinowych typu drewno, klinkier, kamień i ceramika;
 - 11) dopuszczenie stosowania detalu architektonicznego w wykończeniu budynków w kolorach innych niż określone w pkt 10, za wyjątkiem jaskrawych kolorów podstawowych;
 - 12) przebudowa i rozbudowa budynków istniejących winna uwzględniać zasady określone w pkt 8, 9 i 10;
 - 13) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 14) określa się następującą minimalną ilość stanowisk postojowych dla obiektów usługowych – 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 3 miejsca na obiekt usługowy;
 - 15) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 10 stanowisk należy zabezpieczyć minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w

kartę parkingową; miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów.

§6. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1% dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-U.

§7. Traci moc obowiązująca Uchwała Nr XIII/ 84 /2004 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 31 marca 2004 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krościenko Wyżne (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pod. Nr 67 poz. 749) w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą uchwałą.

§8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krościenko Wyżne.

§9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy Krościenko Wyżne

UZASADNIENIE

**UCHWAŁA NR ____/____/2025
RADY GMINY W KROŚCIENKO WYŻNE
z dnia _____ 2025 r.
w sprawie uchwalenia**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego
Krościenko Wyżne, położonej w rejonie ul. Brzozowskiej**

Działając na podstawie art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) Wójt Gminy Krościenko Wyżne przedstawia do uchwalenia Radzie Gminy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Krościenko Wyżne położonej w rejonie ul. Brzozowskiej.

I. Dane ogólne

Rada Gminy Krościenko Wyżne na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 26 kwietnia 2024 roku podjęła uchwałę nr LV/403/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Krościenko Wyżne, położonej w rejonie ul. Brzozowskiej.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w południowej części gminy Krościenko Wyżne, przy ulicy Brzozowskiej. Powierzchnia obszaru opracowania ma ok. 10,4 ha. Na obszarze opracowania dominują grunty rolne o IV klasy – głównie grunty orne i pastwiska, a także łąki, teren zadrzewiony i zakrzewiony na gruntach rolnych, a także tereny mieszkaniowe i przemysłowe. Grunty chronione klasy III stanowią 2,89 ha, czyli 28% powierzchni wszystkich gruntów występujących w obszarze opracowania planu.

Obszar opracowania jest częściowo zagospodarowany. Analiza danych pozyskanych z Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej z 27.09.2024 r. lic nr GG.I.6642.3808.2024.IP_1807_P, tj. ewidencji gruntów i budynków, wykazała, że na terenie opracowania zlokalizowano 7 budynków trwale związanych z gruntem: 6 oznaczonych wg KŚT jako „m” - budynki mieszkalne oraz 1 oznaczony „s” - zbiornik, silos i budynek magazynowy. W bazie obiektów topograficznych BDOT500 widnieje jeszcze 1 budynek, oznaczony w KŚT jako budynek „i” – budynek gospodarczy. Inwentaryzacja terenowa wykazała, że jest to budynek gospodarczy, służący do przechowywania sprzętów rolniczych.

W najbliższym sąsiedztwie dominują tereny rolne i mieszkaniowe. Po przeciwnej stronie drogi powiatowej ul. Brzozowskiej, znajdują się liczne budynki mieszkalne jednorodzinne. Analiza bazy danych ewidencji gruntów i budynków wyrażała, że na terenie objętym planem zagospodarowania 78% wszystkich użytków gruntowych stanowią grunty orne (8,2 ha), 14% stanowią pastwiska (1,4 ha), 3% - łąki (0,3 ha), 2% tereny zakrzewione i zadrzewione na gruntach rolnych (0,2 ha), 2% tereny mieszkaniowe (0,3 ha) oraz 1% tereny przemysłowe (firma specjalizująca się w produkcji konstrukcji metalowych i ich części).

Północna części obszaru opracowania sąsiaduje z drogą powiatową. Dostęp do sieci drogowej został zapewniony od ul. Brzozowskiej. Uzupełnieniem komunikacji kołowej są drogi gruntowe, stanowiące dojazd do działek zlokalizowanych w części centralnej i południowej.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krościenko Wyżne” przyjętego uchwałą nr XXI/149/2001 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 9 listopada 2001 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krościenko Wyżne, zmienione uchwałą Nr XXIX/227/2013 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 25 września 2013 r. oraz uchwałą nr LI/344/2023 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 30 listopada 2023 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. dokumentu, tereny objęte opracowaniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zaliczone zostały do: **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

Projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

II. Procedura opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Gminy Krościenko Wyżne w/w uchwały Wójt Gminy Krościenko Wyżne, jako organ sporządzający projekt kolejno:

1. ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP i stronie internetowej gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
2. zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3. uzyskał uzgodnienie z zakresu i stopnia szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Inspektora Sanitarnego;
4. sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej;

6. wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
7. w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;
8. ogłosił o konsultacjach społecznych;
9. przeprowadził konsultacje społeczne i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z tych konsultacji;
10. przekazał projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Gminy Krościenko Wyżne celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania.

W celu prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej w myśl zrównoważonego rozwoju w ustaleniach planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalenia planu dotyczą wyłącznie terenów objętych projektem i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Sporządzając projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krościenko Wyżne. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem Studium jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizując ustalenia planu oraz niniejszego dokumentu można uznać, że miejscowy plan wpłynie nieznacznie na środowisko naturalne, jednak pewne działania i zachowanie równowagi w planowaniu zabudowy może zminimalizować negatywne oddziaływania. Planowane działania inwestycyjne wpłyną przede wszystkim na rzeźbę terenu, szatę roślinną oraz wzrost zapylenia spowodowany pracami budowlanymi podczas realizacji inwestycji budowlanych, a także wzmożonym ruchem samochodowym. Przewidywane oddziaływania, jeśli faktycznie wystąpią, to tylko w skali lokalnej, ograniczając się do terenu opracowania, a stan środowiska na obszarze miejscowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Krościenko Wyżne położonej w rejonie ulicy Brzozowskiej gminy nie powinien ulec pogorszeniu ani być powodem zagrożenia życia lub pogorszenia zdrowia jego mieszkańców.

Celem ustaleń planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności. Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych, środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, władzami gminy, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Plan uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w konsultacjach społecznych, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, projekt planu nie prognozuje obciążenia na budżet. Przewiduje się, że planowana budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, realizacja zadania w zakresie zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i oświetlenie, będzie realizowana z budżetu gminy oraz budżetu osób fizycznych, realizujących przedsięwzięcia na terenie działek w ich władaniu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów;
2. potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie rozwiązań mających na celu uwzględnienie potrzeb społeczeństwa w działaniu na rzecz dalszego rozwoju gminy;
3. walory architektoniczne i krajobrazowe - parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych;
4. wymagania ochrony środowiska, w tym:
 - 1) gospodarowania wodami – teren objęty planem miejscowym znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 432 „Dolina rzeki Wisłok”, na terenie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych rzecznych RW2000072263337 „Wisłok od zb. Besko do Czarnego Potoku” oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 152,
 - 2) ochrony gruntów rolnych i leśnych - na terenie objętym planem miejscowym występują grunty chronione w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z tym wystąpiono o zgodę Ministra Rolnictwa

- i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i otrzymano ją,
- 3) ochrony złóż kopalin - na terenie objętym planem miejscowym nie występują udokumentowane złoża kopalin, surowce perspektywiczne i prognostyczne, nie wydano również koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż surowców,
 - 4) zmniejszania podatności na zmiany klimatu – plan miejscowy obejmuje obszar w terenie wiejskim, a przyjęte przeznaczenie oraz wynikające z niego zasady zagospodarowania nie będą mieć wpływu na zmiany klimatu;
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na terenie planu nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków ani gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i stanowisk archeologicznych;
 6. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – na obszarze planu nie są wprowadzone możliwości realizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zapisy planu dotyczące wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych;
 7. walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych: projekt obejmują tereny, które w większości stanowią obszary otwarte. Zakłada się wykorzystanie potencjału tych terenów do dalszego rozwoju;
 8. prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługi, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości. Niniejszy plan miejscowy nie narusza prawa własności tj. nie wykracza poza nadane w przepisach odrębnych kompetencje Rady Gminy i Wójta do określania zasad zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzania zakazów, nakazów i dopuszczeń;
 9. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Oddziałem Straży Granicznej;
 10. w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
 11. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy oraz BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie,

- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 13. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności, poprzez wskazanie parametrów rozbudowy sieci wodociągowej i możliwości przyłączenia do sieci;
- 15. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez określenie prawdopodobieństwa zagrożenia awarią przemysłową;
- 16. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonanej w marcu 2024 r. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (Uchwała nr LV/399/2024 Rady Gminy Krościenko z dnia 26 kwietnia 2024 r.).

Zgodnie z opracowaną oceną aktualności planów miejscowych, obowiązujące plany na terenie gminy Krościenko Wyżne uznaje się za nieaktualne, gdyż nie spełniają w całości obecnych przepisów prawa w zakresie sporządzenia planów. Dla części terenów, w studium, określono inne przeznaczenie lub zasady zagospodarowania niż wynikają z ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

W ramach wieloletniego programu sporządzenia planów miejscowych określono pięć etapów prac związanych z uchwalaniem planów. Przeprowadzone analizy wykazały konieczność opracowania w trzecim etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w okolicy ul. Brzozowskiej, dla którego obecnie obowiązują ustalenia planu miejscowego, przyjętego uchwałą Nr XII/84/2004 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 31 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krościenko Wyżne (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 67 poz. 749 z 2 czerwca 2004 r.).

Podczas ostatniej aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Krościenko Wyżne, w 2023 roku, dla terenu objętego obszarem, opracowania ustalono inne przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu, niż w obowiązującym planie miejscowym. Dlatego na tych terenach określono kierunki zagospodarowania terenu jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Nowe tereny inwestycyjne w tym obszarze zwiększą gospodarczy potencjał gminy.

IV. Wnioski

- 1. Część graficzna planu sporządzona została na mapie w skali 1:1000, pochodzącej ze Starostwa Powiatowego w Krośnie, zgodnie z §6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego załącza się część graficzną planu w skali 1:1000, będący częścią ustaleń planu, stanowiący załącznik do uchwały, a także załącznik Nr 3 - dane przestrzenne.
3. Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza przepisów odrębnych oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.