

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. Spacerowej

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/401/2024 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. Spacerowej, 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., uchwala się, co następuje:

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Krościenko Wyżne położonej w rejonie ul. Spacerowej, 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. Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
 - 2) **terenie** – 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 linię, 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 przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§4.1. Ustala się następujący symbol dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej.

2. Wprowadza się następujące oznaczenia i zasady ich stosowania:

- 1) teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym np. 1U-P, gdzie:
 - a) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu,
 - b) symbol literowy – oznacza przeznaczenie terenu,
 - c) teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej planu został ograniczony linią rozgraniczającą obowiązującą w osi jej oznaczenia graficznego.

§5.1. Ustala się następujące zasady dla ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1) nakaz realizacji zagospodarowania 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, zapewnienie funkcjonalności i estetyki;

- 3) w zakresie zasad obsługi komunikacji terenów, ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną zapewnić z drogi gminnej, ul. Spacerowej oraz 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) zachować minimalną szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i dojazdów niewydzielonych - 5m,
 - d) dojazdy należy wytyczyć z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 4) w terenach znajdujących się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Krosno, wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale, z zastrzeżeniem bezwzględnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Krosno.

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) zabrania się na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej oraz łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 7) 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 1U-P i 2U-P:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1 000 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 parametry i wskaźniki dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się następujące zasady: w obszarze

stanowiska archeologicznego AZP 111-74/108, oznaczonego w części graficznej planu, wszelkie działania inwestycyjne w tym prace ziemne, prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. 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 KDL, 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, produkcji, 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) 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,
 - c) 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 i produkcyjnej 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 niezagrożący środowisku i terenom sąsiednim,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz 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 cieplnych 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.

§6.1. Wyznacza się teren usług lub produkcji, oznaczony w części graficznej planu symbolem od 1U-P do 2U-P.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) teren zieleni urządzonej,
- 2) teren zieleni naturalnej;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W terenie wyznaczonym w ust. 1 wyklucza się:

- 1) teren usług:
 - a) handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) turystyki,
 - d) edukacji,
 - e) kultu religijnego;
- 2) teren elektrowni wiatrowych;
- 3) teren przemysłu portowego.

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 i placów parkingowych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów niewydzielonych oraz dojeżdż;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem §5 ust. 1 pkt 4;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%;
- 7) minimalna szerokość elewacji frontowej – 18 m;
- 8) forma dachu:
 - a) dla budynków usługowych i przemysłowych – 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) przebudowa i rozbudowa budynków istniejących winna uwzględniać zasady określone w pkt. 8;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 11) miejsca parkingowe realizować jako naziemne;
- 12) określa się następującą minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - a) dla baz, składów i obiektów produkcyjnych – 40 stanowisk na 100 zatrudnionych nie mniej niż 4 miejsca na obiekt produkcyjny,
 - b) dla obiektów usługowych - 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 3 miejsca na obiekt usługowy;
- 13) 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.

§7.1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczonej w części graficznej planu symbolem 1KDL;

- 1) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) w terenie wyznaczonym w ust. 1, poza podstawowym przeznaczeniem, dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi;
 - b) dopuszcza się utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i pasów zieleni urządzonej;
 - c) szerokość terenu oznaczonego symbolem 1KDL w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu.

§8. 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 symbolami 1U-P 2U-P i 1KDL.

§9. 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 Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 67 poz. 749 z 2 czerwca 2004 r., w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą uchwałą.

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

§11. 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. Spacerowej**

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. Spacerowej.

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/401/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Krościenko Wyżne, położonej w rejonie ul. Spacerowej.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się przy południowej części granicy obrębu Krościenko Wyżne, w rejonie ul. Spacerowej. Powierzchnia obszaru planu ma ok. 12,9 ha.

Na obszarze objętym planem miejscowym dominują grunty rolne o niskich klasach (VI-IV) – głównie pastwiska, grunty orne, łąki, nieużytki i teren zadrzewiony i zakrzewiony na gruntach rolnych, a także drogi. Grunty chronione klasy III stanowią 2,6 ha, czyli 21 % powierzchni wszystkich gruntów na terenie opracowania planu. Teren jest płaski, o nachyleniu nie większym niż 5°. Obszar pokryty jest roślinnością niską i wysoką, głównie krzewami i drzewami liściastymi.

W najbliższym sąsiedztwie dominują tereny rolne i zalesione. Zachodnia część terenu graniczy z terenem przemysłowym. Analiza bazy danych ewidencji gruntów i budynków wyrażała, że na terenie objętym planem zagospodarowania 50% wszystkich użytków gruntowych stanowią grunty orne. Przez teren objęty opracowaniem MPZP przechodzi gminna droga publiczna, tj. ul. Spacerowa (114909R), która stanowi odnogę od drogi wyżej kategorii - ul. Dukielskiej. Na teren opracowania prowadzi gruntowa droga dojazdowa, poprowadzona bezpośrednio z terenu przemysłowego. Uzupełnieniem komunikacji kołowej są drogi gruntowe, stanowiące dojazd do działek zlokalizowanych w części centralnej i południowej.

Większość działek na terenie obszaru opracowania stanowi własność osób prywatnych oraz spółek prawa handlowego, część obszaru stanowi własność Gminy Krościenko Wyżne

W północnej części obszaru opracowania zlokalizowano stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków nr AZP 111-74/108.

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:

- **U-P** – teren usług lub produkcji;
- **KDL** – teren drogi lokalnej.

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. uwzględnił złożone wnioski do planu miejscowego. W procedurze, w terminie, złożono dwa wnioski od osób fizycznych – oba nie uwzględniono z uwagi na fakt, że dotyczyły obszarów poza granicami planu miejscowego lub na brak możliwości rozpatrzenia;
5. sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
6. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej;
7. 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;

8. w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;
9. ogłosił o konsultacjach społecznych;
10. przeprowadził konsultacje społeczne i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z tych konsultacji;
11. 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 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 ul. Spacerowej 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.

Niniejszy plan miejscowy uwzględnia również rozwiązania i rekomendacje audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego, który został przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr XII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r.

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 – uwzględniono przez nakaz utrzymania zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków, ustalenie minimalnej średnicy kanałów, wprowadzenie zakazu 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, zakazu lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi oraz zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

- 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 obszarze projektu planu występuje stanowisko archeologiczne AZP 111-74/108, nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską;
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 usługi i produkcję, 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 analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, opracowanym uchwałą nr LV/399/2024 Rady Gminy Krościenko z dnia 26 kwietnia 2024 r.

Zgodnie z opracowaną oceną aktualności planów miejscowych, obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy Krościenko Wyżne uznaje się za nieaktualne, gdyż nie spełniają one w całości obecnych przepisów prawa w zakresie sporządzenia planów. Dla części terenów, w studium określono inne przeznaczenie lub zasady zagospodarowania niż wynika to 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 drugim etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie ul. Spacerowej, 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.).

W obowiązującym planie dla tego terenu określono przeznaczenie – tereny rolne i tereny lasów i zadrzewień. Natomiast ze względu na zmianę polityki gminy dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym straciło swą aktualność i w trakcie procedury zmiany studium w 2023 r. na tych terenach określono kierunki zagospodarowania terenu jako: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Nowe tereny inwestycyjne w tym obszarze z pewnością 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 planu zagospodarowania przestrzennego załącza się część graficzną w skali 1:1000, stanowiącą 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.