

---

**UCHWAŁA NR   /  /2026**  
**RADY GMINY W KROŚCIENKO WYŻNE**  
**z dnia 22 maja 2026 r.**

**w sprawie 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 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 1:1 000 na mapie pochodzącej ze Starostwa Powiatowego w Krośnie, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu wraz z symbolem literowym.
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) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi;
  - 3) **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;
  - 4) **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.

## 2. Wprowadza się następujące oznaczenia i zasady ich stosowania:

- 1) teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w części graficznej planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym np. 1MN-U, 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.

### §4.1. Ustala się następujące zasady dla ochrony i kształtowania ładu 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, 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) dojazdy należy wytyczyć z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych,
  - c) zachować minimalną szerokość dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych – 5 m;
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 realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu

- 
- lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana;
- 3) 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;
  - 4) 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 działek:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy usługowej – 1 000 m<sup>2</sup>
  - 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 od linii rozgraniczających dla terenów dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu miejscowego, 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 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;
  - 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) 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 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**:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącza do istniejącego systemu gazowej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe),
  - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  20 mm, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 10) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/NN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
  - 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  $\varnothing$  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;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50 %;
  - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0;
  - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 12 m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 6 m;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
  - 7) minimalna szerokość elewacji frontowej – 10 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:
- a) dla obiektów usługowych – 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 3 miejsca na obiekt usługowy;
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 15) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 10 stanowisk należy zabezpieczyć minimum jedno miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§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    /    /2026 RADY GMINY W KROŚCIENKO WYŻNE z dnia 22 maja 2026 r. w sprawie

#### **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 2026 r. poz. 538) 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 wyraziła, 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 drogi 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 2026 r., poz. 538) 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 zostały uwzględnione, ponieważ dotyczyły obszarów poza granicami planu miejscowego lub z uwagi na brak możliwości ich 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 w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP i stronie internetowej Urzędu Gminy o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
  10. przeprowadził konsultacje społeczne. Podczas konsultacji zgłoszono jedną uwagę do projektu planu miejscowego. Uwaga dotyczyła zmiany wskaźnika minimalnej szerokości elewacji frontowej w terenie 1MN-U, która w przedstawionym projekcie do konsultacji społecznych została ustalona na 20 m. Uwaga została rozpatrzona pozytywnie i zaprotokołowana, a wskaźnik minimalnej szerokości elewacji frontowej zmieniono na 10 m;
  11. uzyskał zgodę Marszałka Województwa Podkarpackiego oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w ramach sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  12. przekazał projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz 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.

Z uwagi na rozstrzygnięcie nadzorcze nr P.II.4131.2.80.26 wydane przez Wojewodę Podkarpackiego z dnia 7 kwietnia 2026 r. (Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 2026 r. poz. 1685), zgodnie z którym stwierdzono częściową nieważność uchwały nr XXIV/157/2026 Rady Gminy Krościenko Wyżne z dnia 27 lutego 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Krościenko Wyżne położonej przy południowej granicy gminy w części dotyczącej § 5 ust. 2 pkt 2 i 4, usunięto zapis dotyczący zakazu rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych w projekcie uchwały.

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, konsultacje społeczne, dyżur projektanta, składnie uwag, 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 nie prognozuje obciążenia na budżet.

---

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 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, poprzez wskazanie obszarów, które wymagają wyłączenia z produkcji rolniczej, ze względu na nowy sposób wykorzystania gruntu.

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 2 - 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.