

**Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Krościenko nad Dunajcem „Grywałd - Krośnica 1A”, zgodnie z art. 15 ust. 1
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).**

1. Sposób realizacji w planie wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

Projekt mpzp „Grywałd - Krośnica 1A”, opracowywany w trybie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Grywałd - Krośnica 1** (przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/269/10 Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem z dnia 27 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 19.07.2010 r. poz. 2536 z późn zm.), uwzględnia w swoich ustaleniach:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki**, poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną prowadzoną przez gminę i zapisaną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **wymagania architektoniczne i krajobrazowe**, poprzez ustalenie następujących zasad kształtowania zabudowy w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (1MNW-ML) oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MNW, 2MNW, 3MNW):
 - a. wysokość zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 10 metrów;
 - b. wysokość zabudowy budynku letniskowego lub rekreacji indywidualnej do 7 metrów;
 - c. wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garaży do 6 metrów;
 - d. wysokość zabudowy wiat, altan do 5 metrów;
 - e. obowiązuje stosowanie bryły budynku na rzucie prostokąta lub na rzucie złożonym z prostokątów z dopuszczeniem stosowania innych kształtów dla wykuszy, ryzalitów ganków, werand, balkonów;
 - f. geometria dachów:
 - dachy dwuspadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 50° . Dopuszcza się dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej. W wypadku budynków gospodarczych, garaży, dobudowywanych do budynków mieszkalnych, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych,
 - w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,
 - za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w lit. g, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w kalenicy w pionie lub w poziomie,
 - okap w głównych połaciach dachowych o minimalnej szerokości 60 cm,
 - dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi oraz lukarnami nakrytymi daszkami dwuspadowymi, przy czym stosunek łącznej szerokości lukarn do szerokości danej ściany nie może być większy niż 1:2,
 - g. dla pokrycia połaci dachowych wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie jednej działki budowlanej, obowiązuje stosowanie jednego z następujących kolorów: różne odcienie brązu, szarości, kolor: grafitowy, czarny. Ww. nie dotyczy dachów oraz ich części stanowiących powierzchnie biologicznie czynną lub z materiałów przezroczystych. Zakaz stosowania dachówek glazurowanych na wysoki połysk,
 - h. materiały wykończeniowe elewacji w jasnej tonacji, zaś elementy drewniane i kamienne w kolorach naturalnych. Stosowanie do wykończenia elewacji materiałów miejscowych (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane) oraz detali architektonicznych nawiązujących do pienińskiego stylu budownictwa regionalnego;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**, poprzez:
 - a) pozostawienie w dotychczasowym przeznaczeniu wszystkich terenów leśnych oznaczonych symbolami 1-4L o łącznej powierzchni 1, 145ha.
 - b) ochronę przez zainwestowaniem Lubańskiego potoku wraz z towarzyszącymi mu terenami zieleni naturalnej oraz ustaloną w terenach z nim sąsiadujących i

- oznaczonych symbolem 1MNW, nieprzekraczalną linię zabudowy zlokalizowaną w odległości min 10 metrów od jego brzegu
- c) ustalenie obowiązujące do zachowania odległości budynków od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenach 1MNW - ML, które sąsiadują z rowem melioracyjnym oraz wprowadzenie zapisu zobowiązującego do uwzględnienia przy zagospodarowaniu ww. terenów, zasad i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
 - e) obowiązek odprowadzenia ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem, na gminną oczyszczalnię ścieków siecią kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem bezodpływowych zbiorników w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) zapis o obowiązku przestrzegania na całym obszarze opracowania zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów, określonych w Uchwale ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - g) przeznaczenie części terenów położonych w sąsiedztwie terenów zadrzewionych na tereny łąk i pastwisk objętych zakazem zabudowy,
 - h) obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych w terenach MNW i MNW-ML i na nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez uwzględnienie tradycji budowlanych regionu w zapisach dotyczących kształtowania architektury obiektów;
 - 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**, poprzez:
 - a) obowiązek przestrzegania w terenach MNW-ML, MNW dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia części terenów objętych opracowaniem planu „Grywałd - Krośnica 1A” dla lokalizacji terenów komunikacji – teren drogi lokalnej;
 - 6) **walory ekonomiczne przestrzeni**, poprzez uwzględnienie dotychczasowego, przeznaczenia terenów, wynikającego z ustaleń obowiązującego mpzp Grywałd-Krośnica 1;
 - 7) **prawo własności**, poprzez uwzględnienie przy przeznaczeniu terenu i zasadach jego zagospodarowania wniosków właścicieli terenów;
 - 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**, co zostało potwierdzone pozytywnym stanowiskiem właściwych organów na etapie uzgadniania projektu planu;
 - 9) **potrzeby interesu publicznego**, poprzez ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, zobowiązujące do:
 - a) zaopatrzenia w ciepło, przy uwzględnieniu zasad wynikających z Uchwały Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - b) przestrzegania zasad utrzymania czystości i porządku zgodnie z uchwałą Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem ws. utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Krościenko nad Dunajcem;
 - c) odprowadzenia ścieków komunalnych z całego obszaru objętego planem, na gminną oczyszczalnię ścieków, siecią kanalizacji sanitarnej;
 - d) przestrzegania w terenach MNW-ML, MNW dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W projekcie planu uwzględniono dotychczasowe przeznaczenie części terenów objętych opracowaniem planu „Grywałd- Krośnica 1A” dla lokalizacji terenów komunikacji – teren drogi lokalnej wprowadzono dla ochrony walorów krajobrazowych obszaru, szczegółowe zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w tym zapis o stosowaniu do

wykończenia elewacji materiałów miejscowych (w szczególności – kamień łamany, drewno impregnowane) oraz detali architektonicznych nawiązujących do pienińskiego stylu budownictwa regionalnego;

- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, poprzez ustalenie zaopatrzenia terenów w sieci teletechniczne: realizacja sieci telekomunikacyjnych za pomocą kanalizacji teletechnicznej, przyłączy kablowych ziemnych i innych dostępnych rozwiązań;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**, poprzez zamieszczenie w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronach internetowych urzędu gminy, informacji o:
 - a) przystąpieniu do opracowania projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, wraz z informacją o możliwości składania wniosków do ww. dokumentów, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**, co wykazane zostanie w dokumentacji prac planistycznych związanych z opracowaniem planu;
- 13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności**, poprzez ustalenia w zakresie zaopatrzenia terenów w wodę;

interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych po ogłoszeniu o przystąpieniu do jego opracowania. Tereny objęte opracowaniem, obejmują trzy obszary, z których dwa są częściowo zainwestowane. Pierwszy z obszarów obejmuje działkę o nr 407/2 wraz z częścią działek nr 697/9 (Lubański potok) oraz 1219/3 (teren leśny). Działka o nr 407/2 sąsiaduje bezpośrednio z ulicą Lubań jest zainwestowana, zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz towarzyszącą jej zabudową gospodarczą. Na działce o nr 407/2 znajduje się też kontur leśny, który nie jest uwzględniony z ustaleniami mpzp Grywałd- Krośnica 1. Drugi z obszarów obejmuje działki o nr 1192/1/2/3, 1187 i część działki 1188 zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Lubań, stanowiące plac, na którym składowane jest drewno.

Trzeci z obszarów obejmuje działki o nr 400 i 401, które są niezabudowane, stanowiąc w części pastwisko i w części teren leśny. Sąsiadują od wschodu z rowem melioracyjnym oraz działkami zabudowanymi zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Tereny objęte opracowaniem planu zlokalizowane są w terenie posiadającym dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej oraz elektroenergetycznej, które biegną wzdłuż ulicy Lubań. Celem opracowania planu miejscowego jest umożliwiająca realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, na terenach przeznaczonych w planie obowiązującym Grywałd-Krośnica 1 dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z usługami oraz na części terenów rolnych, sąsiadujących bezpośrednio z drogą publiczną i terenami zainwestowanymi (teren o powierzchni 17 arów) Ww. zmiana przeznaczenia terenu o powierzchni 17 arów jest niesprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wywołana została wnioskiem właściciela działek. Zamiana planu w części obejmującej tereny już przeznaczone do zabudowy wynika z ustaleń planu obowiązującego, w którym w części ogólnej znajduje się zapis o obowiązku uwzględnianie nieprzekraczalnej linii zabudowy od zlokalizowanej w odległości 30 metrów od terenów leśnych. Powyższy zapis powoduje, iż tereny objęte opracowaniami niniejszego projektu, które w planie obowiązujących przeznaczone są do zabudowy, posiadają dostęp do istniejącej drogi publicznej oraz pełne wyposażenie w sieci infrastrukturalne de facto nie są możliwe do wykorzystania. Obszar opracowania zlokalizowany jest w POCHK, w odległości około 2,0 km od granic PPN-u oraz obszaru Natura 2000 „Pieniny” PLC 120002. Zachowanie istniejących walorów przebiegającego w sąsiedztwie korytarza ekologicznego GKK-5 Gorce oraz lokalnego korytarza ekologicznego związanego z Lubańskim potokiem, powinny zapewnić ustalenia planu wprowadzające na terenach RNL, ZL oraz WS-ZN zakaz zabudowy, a w terenach MNW i MNW-ML obowiązek zachowania min. 40% powierzchni

działki budowlanej w terenach biologicznie czynnych. Tereny przeznaczone w projekcie planu do zabudowy obejmują łączną powierzchnię 73 arów z czego jedynie 17 arów to tereny dotąd nieprzeznaczone do zabudowy. Nowe tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i drogi publicznej oraz posiadają pełne uzbrojenie w sieci infrastrukturalne. Są też wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Krościenko n/Dunajcem do zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usług i rzemiosła nieuciążliwego (obszary oznaczone w studium symbolem MN1 zlokalizowane w strefie II – „Osadniczo - rolniczej”)

Z uwagi na odległość od granicy państwa, powierzchnię terenów przeznaczonych do zabudowy oraz projektowaną klasę przeznaczenia terenów, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko, dopuszczonego w planie zainwestowania. Nie przewiduje się też złamania zakazów określonych w Uchwale Sejmiku Województwa Małopolskiego w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w związku z położeniem terenów przeznaczonych do zabudowy w obszarach wskazanych w Studium do mieszkaniowej, zagrodowej, usług i rzemiosła nieuciążliwego oraz przeznaczonych w części do zabudowy na mocy obowiązującego od 2010 roku planu miejscowego. Tereny opracowania zlokalizowane są w obszarach już zainwestowanych zlokalizowanych w tradycyjnych dla wsi Grywałd terenach osadniczych, których ekspozycja w krajobrazie jest niewielka. Ustalania projektu planu zawierają też szczegółowe zasady kształtowania architektury budynków w nawiązaniu do tradycji budowlanych regionu. Nie przewiduje się, aby realizacja zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu spowodowała trwałe przekształcenia rzeźby terenu oraz zmianę stosunków wodnych. Wskaźnik spływu powierzchniowego na charakteryzowanym obszarze jest stosunkowo niewielki z uwagi na bardzo niewielki spadek terenu. Planowany zakres prac związanych z realizacją obiektów kubaturowych, nie będzie powodował ingerencji w środowisko gruntowo - wodne, w sposób, który wpłynąć może na poziom i stan sanitarny zarówno wód podziemnych. Ochronie podlega płynący w sąsiedztwie terenu 1MNW Lubański Potok, dla ochrony którego wprowadzono na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy zlokalizowaną w odległości min. 10 metrów od granicy terenu 1WS-ZN. Ochronie podlega również istniejący rów melioracyjny, od których w terenach 1MNW-ML wprowadzono na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, a w ustelnicach tekstowych wprowadzono obowiązek uwzględniania przy zagospodarowaniu terenów zasad i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

14) wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni przy sytuowaniu nowej zabudowy. Ponieważ teren objęty planem zlokalizowany jest w obszarze o utrwalonej funkcji, posiadającym dostęp do istniejącej drogi publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej, w planie uwzględnione są wymagania, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związane z minimalizowaniem transportochłonności układu przestrzennego oraz preferencją dla lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 31 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Gminy w Krościenku nad Dunajcem o której mowa w art. 31 ust. 2 ww. ustawy.

Ocena aktualności planów i studium jest w trakcie przygotowywania i będzie ona przedstawiona Radzie Gminy w celu podjęcia stosownej Uchwały. Na podstawie natomiast oceny aktualności planów i studium sporządzonej w poprzedniej kadencji Rady i przyjętej Uchwałą Rady Gminy w Krościenku n/Dunajcem Nr XXII/175/2012 dnia 25 października 2012, należy stwierdzić zgodność mpzp „Grywałd - Krośnica 1A” z wynikami ww. analizy.

3. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

W wyniku uchwalenia przedmiotowego planu, gmina nie będzie musiała realizować inwestycji celu publicznego polegających na budowie lub modernizacji istniejących dróg lub sieci infrastruktury technicznej. Teren opracowania posiada dostęp do istniejącej drogi gminnej lokalnej oraz wewnętrznej połączonej z drogą publiczną. Ponieważ mpzp "Grywałd - Krośnica 1A" stanowi w części nim objętej zmianę obowiązującego Grywałd-Krośnica 1, realizacja dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy wynika z ustaleń planu obowiązującego od 2010 roku na ww. terenach mpzp.

W związku z powyższym, budżet Gminy nie będzie obciążony konsekwencjami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Grywałd - Krośnica 1A”.