

**Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Krośnica 1”, 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 „Krośnica 1”, opracowywany w trybie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Grywałd - Krośnica 2**” (przyjęty Uchwałą Nr XX/162/2012 Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem z dnia 16 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z dnia 04.09.2012 r. poz. 4277 z późn. zm.), uwzględnia w swoich ustaleniach:

- 1) **wymagania ładu 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 dopuszczenie na terenach o powierzchni 0,64 ha lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Zgodnie z ustaleniami planu, ochronie podlegają tereny łąk i pastwisk o powierzchni 0,17 ha, a w terenach przeznaczonych do zabudowy dla dopuszczonych ustaleniami planu budynków, których powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej wprowadza się następujące zasady kształtowania architektury:
 - a. *wysokość zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usług turystyki 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) 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,
 - b) zapis o obowiązku przestrzegania na całym obszarze opracowania zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów, określonych w Uchwale ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) przeznaczenie części terenów położonych w sąsiedztwie terenów zadrzewionych na tereny łąk i pastwisk objętych zakazem zabudowy,
 - d) obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych w terenach MNW-ML na nie mniej niż 50% 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 dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) uwzględnienie dotychczasowego przeznaczenia części terenów objętych opracowaniem planu „Krośnica 1” dla lokalizacji terenów komunikacji – teren drogi dojazdowej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - c) obowiązek lokalizacji min. 1 miejsca dla samochodu wyposażonego w kartę parkingową, w wypadku lokalizacji w terenach MNW-ML usług turystyki w ramach przeznaczenia uzupełniającego;
 - 6) **walory ekonomiczne przestrzeni**, poprzez uwzględnienie dotychczasowego, przeznaczenia terenów, wynikającego z ustaleń obowiązującego mpzp „Grywałd-Krośnica 2”;
 - 7) **prawo własności**, poprzez uwzględnienie przy przeznaczeniu terenu i zasadach jego zagospodarowania wniosków właścicieli terenów;
 - 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**, co zostanie potwierdzone 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) zachowania min. 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - e) przestrzegania w terenach MNW-ML dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- W projekcie planu uwzględniono dotychczasowe przeznaczenie części terenów objętych opracowaniem planu „Krośnica 1” dla lokalizacji terenów komunikacji – teren drogi dojazdowej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz 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;
 - 14) **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. Teren opracowania jest niezainwestowany, pozostając podobnie jak działki sąsiednie w użytkowaniu rolnym. Posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej dojazdowej oraz drogi wewnętrznej. Najbliżej położone tereny, zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową zagrodową, zlokalizowane są wzdłuż ulicy Ojca Leona, w odległości ok. 120 metrów na wschód od granic opracowania. Wzdłuż ww. ulicy przebiega też sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa i elektroenergetyczna. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego mpzp „Grywałd-Krośnica 2”, tereny zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniami planu „Krośnica 1” przeznaczone są dla zabudowy mieszkalno – usługowej. W związku z powyższym, realizacja projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, uwzględniająca zasady kształtowania zabudowy ustalone w ww. obowiązującego mpzp „Grywałd-Krośnica 2”, nie powinna wpłynąć na pogorszenie walorów krajobrazowych oraz nie będzie wywoływać skutków finansowych wynikających z realizacji inwestycji infrastrukturalnych należących do zadań własnych gminy. Obszar opracowania zlokalizowany jest w POCHk, w odległości około 2,2 km od granic PPN-u oraz obszaru Natura 2000 „Pieniny” PLC 120002. Zachowanie istniejących walorów korytarza ekologicznego GKK-5 Gorce oraz korytarza ekologicznego nr 4 wskazanego w Planie Ochrony PPN, powinny zapewnić ustalenia planu wprowadzające na terenach RNL zakaz zabudowy, a w terenach MNW-ML obowiązek zachowania min. 50% powierzchni działki budowlanej jako terenów biologicznie czynnych. W ustaleniach projektu planu, część terenów objętych opracowaniem, pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu jako tereny łąk i pastwisk, objęte zakazem zabudowy. Ustalenia projektu planu dopuszczają lokalizację terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, na terenach przeznaczonych w planie obowiązującym dla lokalizacji zabudowy mieszkalno – usługowej (MU) oraz na terenach parkingu (KU) i na fragmencie terenów rolnych przylegających do ww. terenów parkingu (teren o powierzchni 11 arów). Charakter i zasięg potencjalnych oddziaływań na środowisko związany z przeznaczeniem terenów dla dopuszczonej ustaleniami projektu planu funkcji, będzie ograniczony praktycznie do terenu, na którym ww. zabudowa będzie realizowana, a z uwagi na dopuszczoną w planie klasę przeznaczenia terenów (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, z dopuszczeniem w ramach przeznaczenia uzupełniającego usług turystyki) oraz ich powierzchnię, nie

przewiduje się zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, pogorszenia klimatu akustycznego oraz negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi. Realizacja dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy wynika natomiast z ustaleń obowiązującego na ww. terenach od 2012 roku mpzp „Grywałd-Krośnica 2”.

- 15) **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, 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 „Krośnica 1” 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 oraz wewnętrznej połączonej z drogą publiczną. Ponieważ mpzp „Krośnica 1” stanowi w części nim objętej zmianę obowiązującego „Grywałd-Krośnica 2”, realizacja dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy wynika z ustaleń planu obowiązującego od 2012 roku na ww. terenach mpzp.

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