

**Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Krościenko nad Dunajcem „Biały Potok 2”, 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 Krościenko nad Dunajcem Krościenko nad Dunajcem „Biały Potok 2”, opracowywany w trybie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krościenko nad Dunajcem - Biały Potok (przyjęty Uchwałą Nr IX/60/2007 Rady Gminy Krościenko nad Dunajcem z dnia 31 sierpnia 2007 r., Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 781 z dnia 9 listopada 2007r., poz. 5144 ze 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 dopuszcza na terenach o powierzchni 22 arów lokalizację zabudowy usługowej, z której wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego i hurtowego, usługi nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego oraz bezpieczeństwa i porządku publicznego. Zgodnie z ustaleniami planu ochronie podlegają tereny zadrzewione, a w terenach przeznaczonych do zabudowy od strony ww. terenów zadrzewionych wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy, a dla dopuszczonych ustaleniami planu budynków których powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 45% powierzchni działki budowlanej wprowadza się następujące zasady kształtowania architektury:
 - A. *wysokość budynków usługowych do 12 metrów, a budynków innych niż usługowe do 6 metrów,*
 - B. *obowiązuje stosowanie bryły budynku na rzucie prostokąta lub na rzucie złożonym z prostokątów, z dopuszczeniem stosowania innych kształtów dla wykuszy, ganków, balkonów,*
 - C. *geometria dachów:*
 - a) *dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 35° – 45° z dopuszczeniem dachów wielopołaciowych o kącie nachylenia głównych połaci jak wyżej oraz dachów płaskich;*
 - b) *w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku,*
 - c) *za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w lit. b, obowiązuje zakaz stosowania połaci dachowych przesuniętych wzajemnie w kalenicy w pionie lub w poziomie,*
 - d) *w wypadku stosowania dachów innych niż płaskie, okap w głównych połaciach dachowych o minimalnej szerokości 60 cm,*
 - e) *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;*
 - D. *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 przeźroczystych. Zakaz stosowania dachówek glazurowanych na wysoki połysk;*
 - E. *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,
 - b) zapis o obowiązku przestrzegania na całym obszarze opracowania zakazów oraz zwolnień z ww. zakazów, określonych w Uchwale ws. Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - c) obowiązek zachowania terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż :
 - 30% powierzchni działki budowlanej w terenach usług
 - 90% powierzchni terenów zieleni naturalnej,
- 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 uwzględnienia w terenach U pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 1,5 metra od strony terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) obowiązku zapewnienia w terenach U na każde 5 miejsc parkingowych dodatkowego 1 miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - c) wykluczenie możliwości lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, handlu hurtowego, handlu detalicznego;
 - d) z uwagi na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalanie wprowadzające zakaz lokalizacji działalności usługowej powodującej powstawania uciążliwości (przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych), wykraczającej poza granice działki, do której użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń.
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni**, poprzez uwzględnienie dotychczasowego, przeznaczenia terenów, wynikającego z ustaleń obowiązującego mpzp Krościenko nad Dunajcem - Biały Potok z 2007r wraz z jego zmianami ;
- 7) **prawo własności**, poprzez uwzględnienie przy przeznaczeniu terenu i zasadach jego zagospodarowania wniosków właścicieli terenów;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**, co został potwierdzone stanowiskiem właściwych organów na etapie uzgadniania projektu planu;
- 9) **potrzeby interesu publicznego**, poprzez ustalania 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) ochrony istniejących zadrzewienia, poprzez ich zaliczenie do terenów przeznaczonych dla zieleni naturalnej.
 - e) zachowania min. 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej w terenach usług,
 - f) 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;
 - g) wykluczenie możliwości lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, handlu hurtowego, handlu detalicznego;

- h) z uwagi na sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalanie wprowadzające zakaz lokalizacji działalności usługowej powodującej powstawania uciążliwości (przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych), wykraczającej poza granice działki, do której użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń;
- 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;
- b) wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko wraz z informacją o możliwości składania uwag 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. W trakcie pierwszego wyłożenia do wglądu publicznego wpłynęła uwaga, którą Wójt Gminy Krościenko nad Dunajcem uwzględnił wykluczając możliwość lokalizacji na terenie objętym planem usług handlu detalicznego. Po dokonanych zmianach na obszarze opracowania możliwa jest lokalizacja wymienionych w Rozporządzeniu Min. Rozwoju i Technologii ws. wymaganego zakresu projektu mpzp z 23 grudnia 2023r: usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, sportu i rekreacji oraz usług biurowych i administracji. Nie będzie możliwa lokalizacja obiektu handlowego, który mógłby generować nadmierny ruch samochodowy na drodze wewnętrznej, w tym związany z dostawami towarów do obiektu handlowego, o czym mowa w treści uwagi. Do ustaleń planu dodano też zapis o obowiązku uwzględnienia sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poprzez zakaz prowadzenia działalności usługowej powodującej powstawania uciążliwości (przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych) wykraczających poza granice działki, do której użytkownik ma tytuł prawny, a zwłaszcza odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń.
- 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 Krościenko nad Dunajcem „Biały Potok 2” z wynikami ww. analizy.

3. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy.

W wyniku z 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 wewnętrznej połączonej z drogą publiczną - ulica Biały Potok oraz sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej

W związku z powyższym, budżet Gminy nie będzie obciążony konsekwencjami finansowymi wynikającymi z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krościenko nad Dunajcem „Biały Potok 2”.