

**Uchwała Nr //2022
RADY GMINY KRASNE
z dnia..... 2022 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla
mieszkaniowego „Mazurówka” w Krasnem – Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne, przyjętego uchwałą Nr XVI/161/2000 Rady Gminy Krasne z dnia 28 kwietnia 2000 r. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „Mazurówka” w Krasnem – Etap I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 6,66 ha, położony w części południowo-zachodniej miejscowości Krasne, Gmina Krasne, w granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnych z załącznikiem graficznym nr 1 do Uchwały nr L/390/2018 Rady Gminy Krasne z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „Mazurówka” w Krasnem.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu - stanowiący integralną część niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie:

- a) granic obszaru objętego planem,
- b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- d) przeznaczenia terenu wg symboli ustalonych w § 3;

2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w 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 rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;

3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych (w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę), działek lub części działek ewidencyjnych (w przypadku pozostałych

terenów) w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania; w przeznaczeniu podstawowym mieszczą się również towarzyszące elementy zagospodarowania terenu:

- a) zieleń urządzone, niezbędna do zapewnienia właściwego procentowego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania elewacji budynków z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię w kierunku drogi:
- a) okapu, daszków, schodów, balkonów, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
 - b) komunikacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu, do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;
- 6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany;
- 8) **usługach komercyjnych** – rozumie się przez to usługi i urządzenia usługowe w zakresie: kultury, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji, hotelarstwa, handlu detalicznego, opieki społecznej, ochrony zdrowia, itp.;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 10) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
- 11) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą związaną z rękodziełem, chałupnictwem, rzemiosłem, nie stwarzającą uciążliwości dla terenów o innym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 12) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 14) **zieleni średniej** – należy przez to rozumieć krzewy i drzewa o wysokości powyżej 70 cm do 4 metrów;
- 15) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć krzewy i drzewa o wysokości powyżej 4 metrów;
- 16) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

§3.1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) KT – teren infrastruktury technicznej związanej z budową i obsługą suchego zbiornika retencyjnego (polderu zalewowego);
 - 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowa).
2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym, np.: MN1, gdzie:
- 1) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu;
 - 2) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu, o którym mowa w pkt 1.

§ 4.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;
- 2) w odniesieniu do istniejącej zabudowy oraz z nią związanych urządzeń budowlanych ustala się możliwość rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zachować powierzchnię biologicznie czynną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w ustaleniach dla poszczególnych terenów niniejszej uchwały;
- 2) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, drogowej oraz łączności publicznej;
- 3) zakaz likwidacji przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego, bądź budowy, odbudowy, utrzymania urządzeń wodnych oraz regulacji rzek i potoków.

3. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działek – 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek – 18 m,

- c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° - 90° ;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działek - 1000m^2 ,
 - b) minimalną szerokość frontów działek – 18 m,
 - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° - 90° .
- 4. W zakresie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków:
 - 1) ustala się strefę ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach wskazanych na rysunku planu, obejmującej obszar stanowiska nr 19 (AZP 103-77/35) – ślad osadnictwa z epoki kamienia, w których działania inwestycyjne, w tym prace ziemne, należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.
- 5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy są następujące:**
 - 1) **wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
 - 2) **wskaźnik powierzchni zabudowy i wskaźnik intensywności zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
 - 3) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy - według rysunku planu, dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego, a nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem nieprzekraczania wyznaczonej przez nią istniejącej linii zabudowy;
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 5) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę **miejsc parkingowych**:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) dla usług, w tym handlu (sklep, punkt usługowy) – 20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej), jednak nie mniej niż 5 miejsc na sklep, punkt usługowy,
 - d) miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże,
 - e) w przypadku lokalizowania na jednej działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej z tych funkcji,
 - f) dla miejsc parkingowych wyznaczanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i w strefach ruchu ustala się obowiązek uwzględnienia w ich ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) **w zakresie architektury:**

a) geometria dachu:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°,
- w terenie oznaczonym symbolem MW1 dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- zakaz realizacji obiektów z dachami asymetrycznymi i uskokowymi,
- dopuszcza się stosowanie na fragmentach nie stanowiących głównej bryły budynku stropodachów oraz elementów dachów jako jednospadowe i łukowe,
- w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego,

b) **pokrycie dachu w formie** dachówek, różnych materiałów i elementów o fakturze i kolorze dachówek (blacha dachówkowa), blachy płaskie oraz materiały stosowane w pokryciu dachów płaskich,

c) **ściany budynków mieszkalnych** - tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno), szkło. Zakaz stosowania okładzin typu siding oraz blach trapezowych,

d) dopuszcza się kształtowanie elewacji budynków w formie zieleni na ścianach lub ogrodów wertykalnych,

e) elewacje o szerokości większej niż 30 m należy zróżnicować plastycznie przez zastosowanie w szczególności: ryzalitów, przesunięć elewacji, odmiennych materiałów wykończeniowych lub faktur,

f) **lukarny** - stosować jedną formę lukarn na jednym budynku,

f) odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów nowo realizowanych w wydzielonym terenie, na którym znajduje się ta zabudowa lub zasadami określonymi dla tej zabudowy. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach niespełniających warunków zapisanych w ustaleniach niniejszego planu ustala się zakaz ich przekraczania.

6. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd do działek budowlanych za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, bezpośrednio z drogi publicznej przylegającej do terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 3) miejsca parkingowe i postojowe w wymaganej ilości, określonej w ust. 5 pkt. 5 dla istniejących i projektowanych inwestycji, należy realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja.

7. Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) w zakresie składowania i magazynowania odpadów nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących w gminie Krasne;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) doprowadzenie wody w obszar objęty planem poprzez magistralę wodociągową oraz istniejące wodociągi rozdzielcze oraz przyłącza, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn40,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych,
 - d) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 3) w zakresie **gospodarki ściekowej**:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez podłączenie do istniejącego kolektora kanalizacji, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn160;
 - b) odprowadzenie wód opadowo - roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), po ich uprzednim podczyszczeniu, poprzez rozsączanie, studnie chłonne lub poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn160,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowo-roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych i suchych polderów, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich;
 - d) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn25,
 - b) do czasu rozbudowy sieci gazowej, zaopatrzenie w gaz terenów będących poza zasięgiem istniejącej sieci gazowej poprzez indywidualne rozwiązania (lokalny zbiornik propan – butan, butle gazowe),
 - c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury gazowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
- 5) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
 - b) możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do

szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

- a) ogrzewanie projektowanych obiektów poprzez sieć ciepłowniczą z lokalnych kotłowni oraz sieć ciepłowniczą lub w oparciu o indywidualne rozwiązania,
- b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;

7) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

8. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy są następujące:**

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały. Dopuszcza się możliwość skablowania linii elektroenergetycznych napowietrznych;
- 2) zasięgi stref technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w przypadku przełożenia sieci i urządzeń, bądź wprowadzenia przez zarządcę sieci nowych technologii prowadzenia przesyłu energii lub skablowania linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§5. Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 30 %.

§6. Tereny, dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§7. 1 Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN1 do MN2** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza przeznaczeniem podstawowym dopuszcza się:

- 1) usługi komercyjne z ograniczeniem powierzchni użytkowej do 150 m²;
- 2) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony;
- 3) obiekty drobnej wytwórczości z ograniczeniem powierzchni użytkowej do 250 m²;

- 4) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 5) ciągi piesze;
 - 6) dojazdy i dojścia.
3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,9,
 - b) minimalny – 0,001;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - do 9 m,
 - b) dla obiektów drobnej wytwórczości - do 10 m,
 - c) dla obiektów gospodarczych i garaży – do 8 m,
 - d) dla pozostałych obiektów budowlanych - do 7 m;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 40 m.

§8.1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **od MW1 do MW3** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. W terenach wyznaczonych w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
- 1) usługi komercyjne z ograniczeniem powierzchni użytkowej do 250 m²;
 - 2) usługi publiczne;
 - 3) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 4) obiekty gospodarcze i garaże;
 - 5) parkingi;
 - 6) place i ścieżki rowerowe;
 - 7) dojazdy i dojścia.
3. W terenach wyznaczonych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 2,5,
 - b) minimalny – 0,001;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem:
 - MW1 i MW2 - do 18 m,
 - MW3 – do 14 m,
 - usługowej – do 12 m,
 - pozostałej – do 10 m;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 80 m, z możliwością połączenia budynków przewiązkami, łącznikami itp.

§9.1. Wyznacza się **teren infrastruktury technicznej, związanej z budową i obsługą suchego zbiornika retencyjnego (polderu zalewowego)**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KT1** z podstawowym przeznaczeniem pod suchy zbiornik retencyjny.

2. W terenie wyznaczonym w ust.1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) urządzenia wodne;
- 2) dojścia i dojazdy;
- 3) wody stojące i płynące;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) techniczne umocnienia brzegów.

§10.1 Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy D (dojazdowa)**, oznaczone na rysunku planu symbolem od **KDD1** do **KDD6** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę publiczną klasy D wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) rowy przydrożne otwarte i kryte;
- 2) słupowe stacje transformatorowe.

3. W terenach wyznaczonych w ust. 1 zakazuje się obsadzania zwartą zielenią średnią i wysoką.

4. Szerokość w liniach rozgraniczających, z zawężeniami i poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

§11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krasne.

§12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy Krasne

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Gminy Krasne o sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) rozstrzyga się sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „Mazurówka” w Krasnem – Etap I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:
 - budżetu Gminy,
 - Unii Europejskiej,
 - partnerstwa prywatno – publicznego,
 - Skarbu Państwa.
2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu.
3. Nie ustala się harmonogramu realizacji.

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Gminy Krasne o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „Mazurówka” w Krasnem – Etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Gminy Krasne rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „Mazurówka” w Krasnem – Etap I.

Uwaga nr 1 z dnia 29.09.2020 r.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany ustaleń planu dotyczących gospodarowania wodami opadowymi, a w szczególności wprowadzeniu zapisów zezwalających na zainwestowanie tych terenów pod warunkiem bezszkodowości (zalewania, podtapiania), odprowadzania wód opadowych dla terenów sąsiednich, aby nie pozbawiło ich walorów inwestycyjnych.

Uzasadnienie:

W ramach projektu planu przewidziano rozwiązania dotyczące gospodarowania wodami opadowymi poprzez odprowadzenie wód opadowo - roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), po ich uprzednim podczyszczeniu, poprzez rozsączenie, studnie chłonne lub poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn160, a także dopuszczenie odprowadzania niezanieczyszczonych wód opadowo-roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych. Powyższe rozwiązania uzyskały stosowne pozytywne uzgodnienia i opinie. Plan miejscowy nie może wskazywać odbiornika wód opadowych, gdyż jego zadaniem jest jedynie, przy poszanowaniu powszechni obowiązujących przepisów, uregulowanie zasad odprowadzania tych wód. Ponadto, podnieść należy, że projekt planu nie uniemożliwia odprowadzenia wód do potoku Młynówka czy do zbiornika retencyjnego, który ma powstać na przywołanym potoku. Rozwiązanie zaproponowane w planie daje możliwość dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, ale także do zmieniających się stanów faktycznych. Usztywnienie rozwiązań dotyczących odprowadzania wód opadowych, jedynie do jednego odbiornika, może eliminować inne rozwiązania przewidziane w przepisach prawa, a także uniemożliwić realizację inwestycji.

Uwaga nr 2 z dnia 02.10.2020 r.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany ustaleń planu dotyczących gospodarowania wodami opadowymi, polegających na wprowadzeniu zapisów nakazujących wykonanie wspólnego odprowadzenia wód gruntowych, opadowych z dachów, powierzchni utwardzonych, placów postojowych i manewrowych, parkingów, chodników, z dróg wewnętrznych i zbiorczych, a także wprowadzenia ustalenia, że droga KDD1 i KDD2 powinny być drogami jednokierunkowymi.

Uzasadnienie:

W ramach projektu planu przewidziano rozwiązania dotyczące gospodarowania wodami opadowymi poprzez odprowadzenie wód opadowo - roztopowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia (drogi, place postojowe, parkingi), po ich uprzednim podczyszczeniu, poprzez rozsączanie, studnie chłonne lub poprzez urządzenia oczyszczające do kanalizacji deszczowej, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn160, a także dopuszczenie odprowadzania niezanieczyszczonych wód opadowo-roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych. Powyższe rozwiązania uzyskały stosowne pozytywne uzgodnienia i opinie. Plan miejscowy nie może wskazywać odbiornika wód opadowych, gdyż jego zadaniem jest jedynie, przy poszanowaniu powszechni obowiązujących przepisów, uregulowanie zasad odprowadzania tych wód. Ponadto, podnieść należy, że projekt planu nie uniemożliwia odprowadzenia wód do potoku Młynówka czy do zbiornika retencyjnego, który ma powstać na przywołanym potoku. Rozwiązanie zaproponowane w planie daje możliwość dostosowania do obowiązujących przepisów prawa, ale także do zmieniających się stanów faktycznych. Usztywnienie rozwiązań dotyczących odprowadzania wód opadowych, jedynie do jednego odbiornika, może eliminować inne rozwiązania przewidziane w przepisach prawa, a także uniemożliwić realizację inwestycji.

W przypadku gdy gmina przeznacza w planie zagospodarowania przestrzennego określone tereny pod zabudowę jednorodziną, to uprawniona jest dokonać stosownych ustaleń w zakresie właściwego skomunikowania tych terenów z pozostałymi terenami, w tym właściwego ich połączenia z siecią istniejących i zaprojektowanych dróg.

Określając obsługę komunikacyjną dla danego terenu, rada gminy ma obowiązek w sposób jednoznaczny wyznaczyć i wskazać sieci infrastruktury drogowej niezbędne dla zapewnienia mu obsługi komunikacyjnej. Trudno bowiem wyobrazić sobie realną możliwość funkcjonowania terenów przewidzianych do zabudowy, bez dostępu do drogi publicznej, czy też bez wyznaczenia szlaków komunikacyjnych (ulic). Wyznaczony w projekcie planu układ komunikacyjny jest niezbędny do obsługi terenów wyznaczonych pod zabudowę, biorąc pod uwagę funkcje tych terenów, a także istniejące powiązania z układem zewnętrznym i ograniczenia w tym układzie. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o u.p.z.p. nakazuje organowi stanowiącemu gminy przyjęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 pkt 9 rozporządzenia wspomniane zasady powinny zawierać m.in. określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym (lit. b). Z przytoczonych przepisów nie wynika norma prawna pozwalająca radzie gminy na zamieszczenie w uchwale w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów o realizacji funkcji danego terenu w zależności od warunku, a także uzależniania przeznaczenia terenu lub realizacji takiego przeznaczenia od jakichkolwiek zdarzeń przyszłych lub niepewnych, w tym związanych z działaniami innych podmiotów. Tego rodzaju warunki lub zastrzeżenia mogą się znajdować wyłącznie w przepisach odrębnych, które z woli ustawodawcy kształtują zagospodarowanie terenu łącznie

z planami miejscowymi. Dlatego też nie ma możliwości wprowadzania do ustaleń planu miejscowego rozwiązań, które dotyczyłyby organizacji ruchu (droga jednokierunkowa), gdyż byłoby to naruszenie materii planu miejscowego.

Uwaga nr 3 z dnia 05.10.2020 r.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr ew. 2216/3 na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne lub jednorodzinne.

Uzasadnienie:

Art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego konieczne jest wskazanie przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Jednakże, jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 grudnia 2006 r., sygn. akt II OSK 1278/06, artykuł powyższy nie stanowi ograniczenia co do rodzaju przeznaczenia terenu, gdyż leży to w wyłącznej kompetencji organów samorządu. Wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczeń co do sposobu zagospodarowania terenu jest możliwe wyłącznie w przypadku, gdyby ich brak prowadził do naruszenia nadrzędnej wartości procesu planowania przestrzennego, a więc ładu przestrzennego. Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ład przestrzenny stanowi takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Tym samym możliwe jest ustalenie mieszanego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tak długo, jak przyjęte ustalenia charakteryzują się wspólną, nie wykluczającą się funkcją, spełniającą wymogi zrównoważonego ładu przestrzennego. Przyjęcie mieszanego przeznaczenia powoduje brak jasnego rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania. Należy zauważyć, że z punktu widzenia sposobu zagospodarowania, intensywności użytkowania terenów, a także wystąpienia ewentualnych konfliktów przestrzennych (sąsiedztwo bloków mieszkalnych i domów jednorodzinnych) i społecznych z tym związanych, pomimo identycznej zasadniczej funkcji (mieszkaniowa) terenów, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna nie powinny być łączone w ramach jednego wydzielenia planistycznego. Tym samym połączenie zabudowy jedno i wielorodzinnej może doprowadzić do naruszenia ładu przestrzennego, chociażby poprzez zróżnicowanie wysokości budynków na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 4 z dnia 06.10.2020 r.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr ew. 2233 na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne lub jednorodzinne (z oznaczeniem MN/MW).

Uzasadnienie:

Art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego konieczne jest wskazanie przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Jednakże, jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 13 grudnia 2006 r., sygn. akt II OSK 1278/06, artykuł powyższy nie stanowi ograniczenia co do rodzaju przeznaczenia terenu, gdyż leży to w wyłącznej kompetencji organów samorządu. Wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ograniczeń co do sposobu zagospodarowania terenu jest możliwe wyłącznie w przypadku, gdyby ich brak prowadził do naruszenia nadrzędnej wartości procesu planowania przestrzennego, a więc ładu przestrzennego. Zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ład przestrzenny stanowi takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Tym samym możliwe jest ustalenie mieszanego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tak długo, jak przyjęte ustalenia charakteryzują się wspólną, nie wykluczającą się funkcją, spełniającą wymogi zrównoważonego ładu przestrzennego. Przyjęcie mieszanego przeznaczenia powoduje brak jasnego rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania. Należy zauważyć, że z punktu widzenia sposobu zagospodarowania, intensywności użytkowania terenów, a także wystąpienia ewentualnych konfliktów przestrzennych (sąsiedztwo bloków mieszkalnych i domów jednorodzinnych) i społecznych z tym związanych, pomimo identycznej zasadniczej funkcji (mieszkaniowa) terenów, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna nie powinny być łączone w ramach jednego wydzielenia planistycznego. Tym samym połączenie zabudowy jedno i wielorodzinnej może doprowadzić do naruszenia ładu przestrzennego, chociażby poprzez zróżnicowanie wysokości budynków na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**Załącznik Nr 4
do uchwały Nr /...../2021
Rady Gminy Krasne
z dnia 2022 r.**

DANE PRZESTRZENNE

Rada Gminy Krasne na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/..../2022 Rady Gminy Krasne z dnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „Mazurówka” w Krasnem – Etap I

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2021, poz. 741 z późn. zm.) Wójt Gminy Krasne przedstawia Radzie Gminy Krasne do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego w Krasnem – Etap I.

I. Dane ogólne

Rada Gminy Krasne na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 26 kwietnia 2018 roku podjęła uchwałę nr L/390/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „Mazurówka” w Krasnem, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały.

Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni około 6,66 ha, położony w części południowo-zachodniej miejscowości Krasne, przy drodze powiatowej nr 579 Maława – Wola Rafałowska, na południe od drogi krajowej nr 94 relacji Zgorzelec-Korczowa, w granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnych z załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały intencyjnej przywołanej powyżej.

Obszar objęty projektem planu jest w części zainwestowany.

Projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne, przyjętego Nr XVI/161/2000 Rady Gminy Krasne z dnia 28 kwietnia 2000 r. z późn. zm. Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowywany jest plan występuje w obszarze: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, KT – teren infrastruktury technicznej związanej z budową i obsługą suchego zbiornika retencyjnego.

II. Procedura opracowania 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 Krasne w/w uchwały Wójt Gminy Krasne jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń 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) uzgodnił z RDOŚ i PPIS zakres strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- 4) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 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) dokonał podziału projektu planu,
- 9) wystąpił z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 10) ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;
- 11) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 12) na skutek uwzględnienia uwag złożonych do projektu planu, zmienił projekt oraz ponownie skierował do opiniowania i uzgodnień;
- 13) na skutek braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas na cele nierolnicze i nieleśne wyłączył z opracowania tereny, które nie otrzymały zgody;
- 14) przekazał projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Gminy Krasne celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania terenu osiedla mieszkaniowego „Mazurówka” w Krasnem – Etap I

Ustalenia planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych planem 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 Krasne. 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. Wprowadzane rozwiązania są zgodne z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne. Zgodnie z ustaleniami Studium teren, dla którego opracowywana jest zmiana planu występuje w obszarze: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, KT – teren infrastruktury technicznej związanej z budową i obsługą suchego zbiornika retencyjnego.

Wyznaczony w planie kierunek zagospodarowania nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które w znaczący sposób ingerowałyby w przestrzeń i otoczenie. Zagospodarowanie terenów nie wniesie zasadniczej zmiany w dotychczasowe użytkowanie terenów. Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione.

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 (prognoza skutków finansowych), środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami, 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.

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 wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, 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 wywoła obciążenia finansowe związane z budową projektowanych dróg publicznych oraz budową infrastruktury technicznej. Dodatkowym kosztem po stronie budżetu gminy będzie koszt sporządzenia projektu planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, szerokie określenie przeznaczeń dopuszczalnych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. W tekście planu wymagania ochrony środowiska zostały określone poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych, a także właściwego gospodarowania wodami opadowymi i ściekami;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzono zasady ochrony stanowisk archeologicznych, na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) poprzez ustalenie w odniesieniu do istniejącej zabudowy oraz z nią związanych urządzeń budowlanych ustala się możliwość rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla niepełnosprawnych,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez maksymalizację wskaźników i parametrów zabudowy (zgodnie z zapisami studium) co ma pozwolić właścicielom działek na efektywne zagospodarowanie ich działek budowlanych;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości;
- 8) 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 Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej;
- 9) 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;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o: a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) 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;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności;

14) przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Warunki wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz przemieszczanie się pieszych nie zmieniają się w stosunku do stanu istniejącego ze względu na sposób i stopień zagospodarowania terenów.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Krasne zważył interes publiczny i interesy prywatne. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków wpłynął jeden wniosek (poza zakresem niniejszej uchwały). W okresie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęło 10 uwag.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krasne oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Rady Gminy Krasne nr LIX/449/2018 z dnia 18 października 2018 r. Przedmiotowa analiza wymienia uchwałą intencyjną, stanowiącą podstawę opracowania niniejszego planu miejscowego, a także uznaje potrzebę kontynuowania procedur dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

IV. Wnioski

Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „Mazurówka” w Krasnem – Etap I, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.