

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy Krasne Nr..... z dnia ..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2024 w miejscowości Malawa.

Etap opiniowania i uzgodnień marzec 2025 r.

### 1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany w granicy uchwały Nr LXXIV/568/2024 Rady Gminy Krasne z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2024 w miejscowości Malawa.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Krasne Nr XVI/161/2000 z dnia 28 kwietnia 2000 r. z późn. zm.

Teren objęty granicą opracowania zgodnie z kierunkami ustalonymi w studium znajduje się:

- 1) W obszarze lokalizacji usług sportu i rekreacji w Malawie oznaczonym na rysunku Studium symbolem 1US:

Ustalono główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru jako urządzenia i obiekty sportu i rekreacji.

W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczono: obiekty zaplecza technicznego i sanitarnego, zieleni niską i obiekty małej architektury, tereny rolne (jako zachowanie stanu istniejącego), sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji.

Zakazano: zabudowy kubaturowej, obiektów usług gastronomii i handlu.

Ustalono zasady zagospodarowania terenu oraz cechy zabudowy wskazując: udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40 % powierzchni terenu oraz wysokość zabudowy – nie więcej niż 20,0m;

- 2) w obszarze lokalizacji drogi dojazdowej w Malawie, oznaczonej na rysunku Studium symbolem 1KDD na terenie którego dopuszczono lokalizację: ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych, zieleni niskiej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dodatkowo zauważyć należy, iż na tym obszarze znajduje się punkt widokowy, który jest jedną z największych atrakcji turystycznych południowo-wschodniej części gminy. Na obszarze zmiany Studium, należy zachować walory widokowe z przedmiotowego punktu, poprzez działania eliminujące ograniczenia widoczności lub przesłonięcia, w tym nie zasłanianie nowymi obiektami i urządzeniami oraz zielenią.

Teren objęty projektem planu znajduje się w południowo-wschodniej części miejscowości Malawa. Obszar ten w większości jest terenem zainwestowanym urządzeniami związanymi ze sportem i rekreacją.

W granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustalono dwa podstawowe przeznaczenia terenu

- a) teren zabudowy sportu i rekreacji,
- b) teren drogi dojazdowej

Lokalizacja drogi dojazdowej wyznaczona została zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały Rady Gminy Krasne Nr XXIX/218/2020 z dnia 9 listopada 2020 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie ustalenia przebiegu dróg gminnych i zmiany ich nazw. Skrzyżowanie drogi powiatowej z projektowaną drogą gminną publiczną zostanie rozwiązane poza granicą obszaru objętego mpzp z uwagi na ściśle określone w uchwale intencyjnej granice planu (rozwiązania projektowe nie mogą wykraczać poza granice uchwały w sprawie przystąpienia).

Zaznaczyć należy, iż teren sportu i rekreacji posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej.



Załącznik Nr 2 do Uchwały NR ~~XXXI/2020~~/2020  
RADY GMINY KRASNE  
z dnia *9 listopada* 2020r.  
w sprawie zmiany uchwały  
w sprawie ustalenia przebiegu dróg gminnych  
i zmiany ich nazw.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY KRASNE**

Grzegorz Nowak

Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem planu są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne oraz z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) w projekcie planu ustalono nazwy klas przeznaczenia terenu, czyli teren zabudowy sportu i rekreacji oraz teren drogi dojazdowej. Zaznaczyć należy, iż na etapie sporządzania planu miejscowego nie określa się funkcji przeznaczenia terenu, niemniej na terenie usług sportu i rekreacji mogą być realizowane usługi związane z zadaniami własnymi gminy o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Natomiast teren drogi dojazdowej znajduje się w ww. załączniku Nr 1 w poziomie trzecim, gdzie wymienione zostały wszystkie klasy dróg publicznych.

## 2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Na podstawie art. 17 ww. ustawy:

1) zawiadomiono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia:

a) w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez:

- publikację w prasie w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. - Prawo prasowe, z dnia 5 czerwca 2024 r.
- wywieszenie w widocznym miejscu w siedzibie Urzędu Gminy Krasne - w dniu 5 czerwca 2024 r.
- udostępnienie informacji na stronie internetowej – w dniu 5 czerwca 2024 r.
- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej – w dniu 5 czerwca 2024 r.
- w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie – tablica ogłoszeń w sąsiedztwie obszaru planu - w dniu 5 czerwca 2024 r.

Informacje umieszczone w widocznym miejscu w siedzibie urzędu oraz informacje udostępnione na stronie internetowej a także na tablicy ogłoszeń w sąsiedztwie obszaru planu i w Biuletynie Informacji Publicznej pozostały dostępne do dnia zakończenia zbierania wniosków. W ogłoszeniu podano termin składania wniosków nie krótszy niż 21 dni. Wnioski od osób fizycznych oraz jednostek organizacyjnych nie wpłynęły.

- b) instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnień o podjętej uchwale Rady Gminy Krasne;
- 2) w dniu 05 grudnia 2024 r. Gminna Komisja Urbanistyczno- Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu.
- 3) w dniu ..... wystąpiono o opinie i uzgodnienia do właściwych instytucji i organów uzgadniających i opiniujących.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

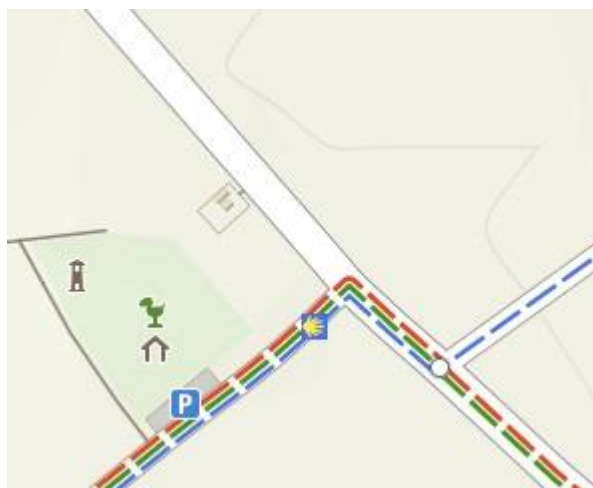
### **3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - projekt planu nie zaburza ładu przestrzennego, wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju - projekt planu został opracowany zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju (solidarności międzypokoleniowej);
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalony w projekcie planu sposób zagospodarowania terenów uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu. Realizacja ustaleń planu spowoduje zmianę krajobrazu terenu, w chwili usytuowania nowych urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:
  - a) teren objęty opracowaniem położony jest poza:
    - zasięgiem obszarów objętych ochroną z uwagi na wartości przyrodnicze i krajobrazowe tj. terenów Natura 2000, pomników przyrody, użytków ekologicznych, siedlisk i gatunków roślin objętych ochroną,
    - złożami kopalin,
  - b) w granicy obszaru objętego opracowaniem znajduje się grunt rolny stanowiący użytek rolny klasy III, w związku z powyższym zastosowanie znajdzie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (DZ.U. z 2024 r. poz. 82);
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym projektem planu nie występują elementy dziedzictwa kulturowego, zabytków i dobra kultury współczesnej. Natomiast w niedalekim sąsiedztwie od terenu objętego opracowaniem znajduje się kościół filialny pw. św. Marii Magdaleny. Świątynia powstała na początku XVIII w. Kościół ten został wpisany do rejestru zabytków oraz ewidencji zabytków;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami - ustalenia zawarte w projekcie planu nie wpływają negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi imienia. Projekt planu uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – projekt planu umożliwia zagospodarowanie uwzględniając walory ekonomiczne przestrzeni;
- 8) prawo własności – sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę stan własności gruntu;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony projekt planu nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione w projekcie planu;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w projekcie planu zostały ustalone zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej. Ponadto przez teren projektu planu dopuszcza się budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ opracowujący projekt planu miejscowego:

  - podał do publicznej wiadomości informację o podjęciu przez Radę Gminy Krasne uchwały Nr LXXIV/568/2024 z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 1/2024 w miejscowości Malawa,
  - umożliwił składanie wniosków do projektu zmiany planu w terminie nie krótszym, niż 21 dni (również w formie elektronicznej),
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie procedury zapewniona została możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, a ogłoszenia dotyczące czynności planistycznych publikowane były w prasie, wywieszane w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym planem, udostępniane na stronie internetowej Urzędu Gminy Krasne, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Krasne, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Krasne oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, tj.

- poprzez dodatkowe wywieszenie ogłoszeń na terenie sołectwa Malawa, w granicach którego sporządzany jest projekt planu miejscowego;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – w granicy planu przewiduje się zaopatrzenie w wodę według rozwiązań indywidualnych.
  - 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – projekt planu nie przewiduje możliwości lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – projekt planu nie wyznacza terenów rolniczych, ani związanych z produkcją rolniczą.
- 4. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do zmian w zakresie zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**
- 5. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy: w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:  
teren objęty opracowaniem posiada dostęp do dwóch istniejących dróg publicznych powiatowych – znajdujących się poza granicami planu.
  - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:  
nie dotyczy.
  - 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:  
W sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem znajdują się trzy szlaki turystyczne.



- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
    - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy – nie dotyczy.
    - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych do nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczy.
- 6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy.**

W 2018 r. została wykonana Ocena aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy i zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w dokumencie przyjętym Uchwałą Nr LIX/449/2018 Rady Gminy Krasne w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krasne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Krasne w latach 2014-2018. Projekt zmiany planu jest zgodny z ww. wynikami analizy.

#### **7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Rozwiązania przestrzenne, ustalone zostały w sposób zapewniający potrzeby wszystkich użytkowników.

#### **8. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Uchwalenie miejscowego planu pozwoli na realizację odcinka drogi publicznej gminnej (teren drogi dojazdowej) oraz możliwość zagospodarowania terenu pod kątem sportu i rekreacji. Będzie się to wiązało z poniesieniem przez gminę nakładów finansowych na ww. inwestycje, w związku z czym w kolejnych latach w budżecie gminy będą zabezpieczane środki na wykonanie przedmiotowych inwestycji. Środki te winny być zabezpieczane sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy bądź ewentualnego pozyskania środków zewnętrznych na ten cel.

**Pozytywna kreacja przestrzeni, rozwiązania planistyczne w zakresie zasad zagospodarowania terenów wzmocnią obecną estetykę przestrzeni i przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu przedmiotowego obszaru.**