

UZASADNIENIE
do uchwały nr ... Rady Gminy Sułoszowa z dnia ...
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Sułoszowa I podjętego Uchwałą nr IX/48/07 Rady Gminy Sułoszowa
z dnia 29 czerwca 2007 r.

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy Sułoszowa jest wynikiem realizacji uchwały nr XXIX/239/2017 Rady Gminy Sułoszowa z dnia 25 sierpnia 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sułoszowa I podjętego Uchwałą nr IX/48/07 Rady Gminy Sułoszowa z dnia 29 czerwca 2007 r., zmienionej uchwałą nr XXXV/294/2018 Rady Gminy Sułoszowa z dnia 2 lutego 2018 r. i uchwałą nr XVI/140/2020 Rady Gminy Sułoszowa z dnia 24 stycznia 2020 r.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny usług turystyki, tereny usług, produkcji, składów i magazynów, lasy, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych położone w otulinie OPN, tereny rolnicze, teren drogi publicznej klasy głównej i dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmiany jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sułoszowa, stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm).

W trakcie przygotowywania zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego. Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z 6.07.2018 r. nr OO.410.6.22.2018.MZi zasugerował rozważenie rezygnacji w zmianie planu z części terenów przeznaczonych pod zabudowę, zlokalizowanych w granicach otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego. Ponownie poddano analizie zasadność wyznaczenia tychże terenów pod zabudowę. Zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium na terenach wyznaczonych pod zabudowę na etapie sporządzenia planu miejscowego nie ma możliwości odstąpienia z realizacji zabudowy w obszarach MN/RM. Ponadto obszar planu zlokalizowany jest w całości w otulinie Parku Narodowego i został uzgodniony z Dyrektorem Ojcowskiego Parku Narodowego, który nie wnosił zastrzeżeń do tychże terenów. W związku z powyższym uznano za zasadne ustalenie przeznaczeń w zmianie planu zgodnie z kierunkami obowiązującego Studium dla gminy Sułoszowa. Natomiast, prognoza oddziaływania na środowisko została dostosowana do zawartości i stopnia szczegółowości projektu planu.

Zgodnie z postanowieniem Zarządu Powiatu w Krakowie z 12.03.2020 r. nr AB.672.13.6.2020 uzupełniono plan o ustalenia w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w zakresie zgodnym z ustawą z 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2019 poz. 2410 ze zm.). Zgodnie z definicją zawartą w planie poprzez infrastrukturę techniczną należy rozumieć również naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia telekomunikacyjne, zatem ilekroć w treści planu jest mowa o infrastrukturze technicznej, należy również rozumieć sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Zgodnie z postanowieniem Małopolskiego Konserwatora Zabytków z 6.03.2020 r. nr ZN-II.5150.34.2020.1.EAP zrezygnowano przy określaniu pokrycia dachów z ustalenia koloru pokrycia dachów jako „blachy ocynkowanej”.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załącznikach graficznych. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa małopolskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach zmiany planu zostały określone przestrzenie publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych, zgodnie z zapisami Studium. Zmiana planu uwzględnia położenie części terenów w granicach Otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego oraz części terenów w granicach Otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie.

W toku opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpiono o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze gruntów oraz wystąpiono o zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Decyzją z 13.12.2018 r. nr RO-V.7151.2.52.2018 Marszałek Województwa Małopolskiego wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych nie stanowiących własności skarbu państwa o pow. 0,6207 ha. Decyzją z 25.09.2019 r. nr GZ.tr.602.496.2018 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III o łącznej powierzchni 3,3675 ha oraz nie wyraził zgody dla gruntów o powierzchni 6,0626 ha. W związku z powyższym dokonano koniecznych zmian w projekcie planu miejscowego w zakresie terenów, dla których nie uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Konieczne było również wyłączenie terenu usług sportu i rekreacji wraz z przyległą drogą wewnętrzną z opracowania planu poprzez zmianę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu uchwałą nr XVI/139/2020 Rady Gminy Sułoszowa z dnia 24 stycznia 2020 r. Następnie ponownie wystąpiono o opinie i uzgodnienia do właściwych organów i instytucji.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283) *przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko*.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez uwzględnienie występujących w granicach opracowania stanowisk archeologicznych. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach zmiany planu miejscowego zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych oraz ochrony zabudowy przed oddziaływaniem akustycznym dróg. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w uwzględnione w zmianie planu miejscowego poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

W granicach zmiany planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach zmiany planu nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych, jak również dróg wewnętrznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z zawartymi normami zapisanymi w przepisach odrębnych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu miejscowego wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte zmianą planu obejmują obszary położone w obrębie Sułoszowa I. Zmiana planu miejscowego zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych zmianą planu miejscowego znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W przedmiotowej zmianie planu przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KDG i KDD, które zostały wyznaczone w granicach zgodnych z obowiązującym planem miejscowym. W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez *wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób*.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w zmianie planu miejscowego ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, *zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany planu**. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie wpłynęły..... uwagi do projektu zmiany planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Suloszowa w ustawowym terminie.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

publicznych, który uzupełniono o projektowane drogi wewnętrzne. Ustalenia zmiany miejscowego planu pozwalają na wykorzystanie pod funkcje o znacznej transportochłonności terenów zlokalizowanych w pobliżu dróg wojewódzkiej i gminnych.

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o charakterze wiejskim, położonego w granicach wsi Sułoszowa, obejmującego ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy zmiany planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ponadto ustalenia zmiany planu uwzględniają możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych. Obszar objęty zmianą planu należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Sułoszowa nie sporządzała analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sułoszowa I podjętego Uchwałą nr IX/48/07 Rady Gminy Sułoszowa z dnia 29 czerwca 2007 r. jest zgodna z polityką przestrzenną Gminy Sułoszowa oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sułoszowa.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Sułoszowa uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Sułoszowa przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Sułoszowa I podjętego Uchwałą nr IX/48/07 Rady Gminy Sułoszowa z dnia 29 czerwca 2007 r.

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej