

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy Kłaj z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbrowa” na terenie Gminy Kłaj, w granicach działki nr 603/19

1.Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.

Z dniem 18 listopada 2015 r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 3.11.2015 r. poz. 1777), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana planu następuje w takim trybie, w jakim jest plan sporządzany, stąd też wymóg uzasadnienia odnosi się także do „zmiany planu”. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu zmiany planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto w części wstępnej (pkt 2) uzasadnienie zawiera syntetyczne informacje o przesłankach i przedmiocie zmiany planu. Niniejsze uzasadnienie będzie podlegało niezbędnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

2.Podstawa prawna i merytoryczna planu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbrowa” na terenie Gminy Kłaj, w granicach działki nr 603/19

Do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbrowa” na terenie Gminy Kłaj, w granicach działki nr 603/19, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIX/260/2021 Rady Gminy Kłaj z dnia 25 marca 2021 r.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kłaj, teren objęty zmianą znajduje się w granicach terenu sportu (US) i na fragmencie po stronie południowej w terenie lasów (ZL), w granicach których dopuszczono w ograniczonym zakresie działania związane z zainwestowaniem już istniejącym.

Ponadto Wg rozdziału 5.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

„(...)Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ustalone w studium zasady zagospodarowania, w tym dotyczące wyznaczonych dyspozycji funkcjonalno-przestrzennych dla poszczególnych rodzajów terenów, zgodnie z dyspozycjami rozdziału III.2. Jako dopuszczalne a nawet konieczne i zgodne ze studium uznaje się dostosowanie ustaleń studium do specyfiki planu miejscowego, m.in. w zakresie zasięgu wyznaczanych terenów w nawiązaniu do ukształtowania terenu, elementów zagospodarowania oraz układu własnościowego. (...)”

Przeprowadzone analizy wykazały, że podjęta zmiana planu miejscowego w zakresie jak wyżej, nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj, uchwalonego uchwałą nr VII/73/2019 z dnia 22 maja 2019 r.

W związku z powyższym zapewniony został wymóg art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), nienaruszalności ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kłaj, uchwalonego uchwałą Nr VII/73/2019 Rady Gminy Kłaj z dnia 22 maja 2019 r.

Zmiana planu ma na celu doprowadzenie do zgodności ze stanem faktycznym zasięgu terenu sportu i rekreacji 1.US (teren obiektu sportowego Ludowego Klubu Sportowego „Zryw” Szarów z parkingiem i zielenią towarzyszącą). Zmiana planu będzie dotyczyła zarówno zmian w rysunku planu jak i niezbędnych zmian w tekście planu.

Zmiany rysunkowe będą polegały na doprowadzeniu do zgodności z faktycznym wykorzystywaniem działki nr 603/19 na cele sportowe poprzez:

- przesunięciu w kierunku południowym linii rozgraniczającej tereny 1.US (teren sportu i rekreacji) i ZL (tereny lasów) do granic działki nr 603/19,
- przesunięciu w kierunku północnym linii rozgraniczającej tereny 1.US (teren sportu i rekreacji) i KK (teren komunikacji kolejowej) do granic działki nr 603/19.

Zmiany tekstowe związane będą wyłącznie z doprowadzeniem do zgodności ustaleń tekstowych dotyczących terenu 1.US do obowiązujących obecnie przepisów prawa.

Wójt Gminy Kłaj, kierując się przepisami 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zmianami) zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieliczce z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko (SOOŚ) i uzyskał takie uzgodnienia od obydwu Organów. I takie uzgodnienie uzyskał.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zgodzie z przepisami odrębnymi (jak wyżej) procedura planistyczna dla wyżej opisanej zmiany planu obejmuje m.in.:

- Przygotowanie wniosku o odstąpienie od przeprowadzania SOOŚ,
- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do planu,
- Sporządzenie projektu zmiany planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu zmiany planu,
- Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu,
- Przedłożenie projektu zmiany planu do uchwalenia, a w przypadku uchwalenia przekazanie uchwały oraz dokumentacji planistycznej Organowi Nadzoru (Wojewodzie Małopolskiemu) w celu zbadania zgodności z prawem.

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą”)

CZEŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13

1)wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1) oraz

2)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Zmiana planu umożliwiająca doprowadzenie do zgodności ze stanem faktycznym zasięgu terenu sportu i rekreacji 1.US (teren obiektu sportowego Ludowego Klubu Sportowego „Zryw” Szarów z parkingiem i zielenią towarzyszącą).

Warunki zagospodarowania terenów określone w projekcie zmiany planu, w przepisach Rozdziału II i III, w tym wyznaczone parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenów, jak i obiektów mają na celu korzystny wpływ inwestycji na ład przestrzenny tego obszaru. Zmiana przeznaczenia obszaru nie naruszy rygorów ochrony ład przestrzennego, urbanistyki, architektury i krajobrazu określonych planem uchwalonym w 2014 r. z późniejszymi zmianami.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

Opisany na wstępie niniejszego uzasadnienia zakres zmiany planu miejscowego, nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska.

Przeprowadzone na etapie wstępnym zmiany planu analizy środowiskowe wykazały m. in., że:

- 1) rodzaj i skala oddziaływania na środowisko, z uwagi na faktyczne użytkowanie terenu, nie ulegnie żadnej zmianie,
- 2) oddziaływania skumulowane będą się mieścić w dotychczasowym zasięgu,
- 3) oddziaływania transgraniczne – nie wystąpią,
- 4) ryzyko dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska – nie wystąpią.

Obszar objęty zmianą planu położony jest w obszarze Natura 2000 Puszcza Niepołomska, niemniej z uwagi na dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie nie posiada on szczególnych właściwości naturalnych ani znaczenia dla dziedzictwa kulturowego. Jako obszar przekształcony nie jest również wrażliwy na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska natomiast jako część Natury 2000 wykorzystywanie terenu, w którym nastąpi zmiana przeznaczenia nie powinno być intensywniejsze niż określone w planie obowiązującym.

Zmiana planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na Obszar Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Puszcza Niepołomska” nr PLB120002, w którym jest położona.

Zmiana planu w ściśle ograniczonym zakresie nie zagrozi więc obszarom rolniczym, leśnym i zieleni nieurządzonej (np. nadrzecznej), pomnikom przyrody, ciekom wodnym jak i nie naruszy powiązań przyrodniczych przedstawionych w wyznaczonej planem strefie ekologicznej.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Przeprowadzone analizy planistyczne wykazały, że zmiana planu nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonych planem uchwalonym w 2014 r. z późniejszymi zmianami.

W granicach obszaru nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków i stanowiska archeologiczne.

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) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

Sporządzana zmiana planu nie narusza wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia a także ochrony osób ze szczególnymi potrzebami - ustalonych planem uchwalonym w 2014 r. z późniejszymi zmianami.

W ustaleniach zmiany planu zawarto nakazy uwzględniania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, poprzez eliminowanie barier architektonicznych.

W zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów ustalono nakaz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w ramach projektów realizacyjnych, poprzez wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami - w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, a także na niewydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i ścieżkach pieszo –

rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób ze szczególnymi potrzebami i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

W terenie objętym zmianą planu nie występują tereny i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

6) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).

Walory ekonomiczne przestrzeni zostają wykorzystane w sposób optymalny, przede wszystkim poprzez uwzględnienie struktury przestrzennej gminy określonej w Studium. Zmiana planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez jej efektywniejsze zagospodarowanie, ustalone w zmianie planu, niż pozwalała na to plan miejscowy uchwalony w 2014 r. z późniejszymi zmianami.

7) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Ustalenia zmiany planu, nie tylko nie ograniczają prawa własności kształtowanego m.in. przez dotychczasowe ustalenia planu uchwalonego w 2014 r. z późniejszymi zmianami, ale wręcz wzmacnia to prawo.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Zmiana planu nie dotyczy potrzeb bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. W związku z tym pozostają w mocy ustalenia planu uchwalonego w 2014 r. z późniejszymi zmianami, dotyczące potrzeb obronności kraju (np. układu komunikacyjnego, rozwiązań infrastrukturalnych itp.) uzgodnione przez organy właściwe w tych sprawach.

9) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Zmiana planu realizuje zgłoszone problemy funkcjonalne użytkowania terenu, nie wywołując kolizji z potrzebami interesu publicznego.

Ustalenia i rozwiązania obowiązującego planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej, szczegółowego przeznaczeniu terenów, zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone w relacji z interesami indywidualnymi. Zmiana planu nie narusza wyżej określonych potrzeb interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).

Zmiana planu nie wprowadza żadnych zmian w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Rozwój infrastruktury technicznej uwzględniono w planie obowiązującym.

11) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy).

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia zmiany planu jest zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Dokonane ogłoszenia (prasa, tablica ogłoszeń, strona internetowa) o przystąpieniu do zmiany planu zapewniały każdemu zainteresowanemu możliwość złożenia wniosku do zmiany planu w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Kolejną formą uczestnictwa jest możliwość wnoszenia uwag w trakcie procedury wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, a także udział w dyskusji publicznej jaka zostanie przeprowadzona w trakcie wyłożenia.

12) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy).

Projekt zmiany planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności organ sporządzający zmianę planu ogłosił w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu uchwały Nr XXIX/260/2021 Rady Gminy Kłaj z dnia 25 marca 2021 r. a także o wyłożeniu do publicznego wglądu.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy).

Sporządzona zmiana planu nie wprowadza zmian zasad w zakresie zapewnienia odpowiedniej jakości i ilości wody. Te potrzeby zostały uwzględnione w planie miejscowym dla całego obszaru Dąbrowy. Zmiana planu, nie ma wpływu na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody na potrzeby ludności.

Zmiana planu była przedłożona do uzgodnienia przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Dyrektor Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieliczce.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Niniejsza zmiana planu miejscowego jest dokonywana w celu optymalnego wykorzystanie terenów. Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach prac wstępnych wykonano niezbędne analizy. Interes publiczny przemawia za dokonaniem zmiany planu.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4

(przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)

Nie ma podstaw do szczegółowego odniesienia się przy zmianie planu do zagadnień wymienionych w art. 1 ust. 4 pkt 1- 4 ustawy, gdyż zmiana ta nie wprowadza regulacji planistycznych, o których mowa w tym przepisie.

Zmiana planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia nie spowoduje znacznej zmiany struktury przestrzennej obszaru, gdyż wyznaczone tereny, stanowią uzupełnienie istniejących obszarów.

Struktura przestrzenna obszaru ustalona planem uchwalony w 2014 r. z późniejszymi zmianami, w tym lokalizacja terenów zabudowy oraz system obsługi transportowej, w tym poprzez transport zbiorowy, pozostaje bez zmian. Tym samym nie ma podstaw do szczegółowego odniesienia się przy zmianie planu do zagadnień wymienionych w art. 1 ust. 4 pkt 1 - 4 ustawy, gdyż zmiana ta nie wprowadza regulacji planistycznych, o których mowa w tym przepisie.

CZEŚĆ B

(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)

B.1. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 nie były przeprowadzone.

B.2. Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Analiza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbrowa” na terenie Gminy Kłaj, w granicach działki nr 603/19 wykazała, iż wprowadzana zmiana przeznaczenia na US nie wykazuje:

- konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę,
- wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem prognozy finansowej,
- zmian w poziomie przychodów z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz tzw. renty planistycznej,
- zmian w poziomie pozostałych przychodów i kosztów.

Ponadto, jak wykazały przeprowadzone dotychczas analizy, podjęta zmiana planu miejscowego opisana powyżej, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj uchwalonego uchwałą Nr VII/73/2019 Rady Gminy Kłaj z dnia 22 maja 2019 r.

W związku z powyższym odstępuje się od opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla obszaru „Dąbrowa” na terenie Gminy Kłaj, w granicach działki nr 603/19. Dokumentem obowiązującym pozostaje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego opracowana na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Dąbrowa”, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/319/2014 Rady Gminy Kłaj z dnia 17 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2014 r. poz. 6088) oraz zmienionego uchwałą Nr XLV/326/2018 Rady Gminy Kłaj z dnia 29.05.2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dąbrowa, w zakresie dotyczącym niektórych ustaleń planu, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego poz. 4254 z dnia 13.06.2018 r.).

Podsumowanie:

Projekt zmiany planu, został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wymogami szczegółowo wymienionymi w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych.