

UZASADNIENIE

projektu uchwały Rady Gminy Gdów w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych – OBSZAR B, w zakresie dwóch obszarów sołectwa Gdów (obszary 6 i 7)

Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych – OBSZAR B w zakresie dwóch obszarów stanowi kontynuację prac planistycznych rozpoczętych na podstawie uchwały Nr LIX/512/2022 Rady Gminy Gdów z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania punktowych zmian Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - Obszar B, zmienionej uchwałą Nr LXIV/559/2023 Rady Gminy Gdów z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Procedura planistyczna była początkowo prowadzona łącznie dla siedmiu obszarów objętych wskazaną powyżej uchwałą inicjującą. Na etapie przygotowania projektu zmian planu do wyłożenia do publicznego wglądu, dokonano wyłączenia z opracowania obszarów 6 i 7, pozostawiając je do odrębnego procedowania z uwagi na przedłużający się okres oczekiwania na zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na dokonanie zmiany przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Działanie takie zostało dopuszczone ustaleniami uchwały inicjującej („Ustala się możliwość sporządzenia i uchwalenia punktowych zmian planu miejscowego ... dla poszczególnych terenów wymienionych w załącznikach od nr 1 do nr 4, wspólnie lub oddzielnie.”). W pierwszej kolejności uchwalono zmiany planu dla pięciu obszarów (obszary nr 1-5) – uchwałą Nr XIX/170/2025 Rady Gminy Gdów z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych – OBSZAR B w zakresie pięciu obszarów sołectwa Gdów (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2025 r. Poz. 4417).

W toku realizacji procedury planistycznej, dla zachowania spójności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie zmian planu zmieniono, w stosunku do uchwały inicjującej, określenie obszarów objętych zmianami planu, stosując do nich określenie „obszar” (jako określenie właściwe dla obszaru objętego planem), zamiast „teren”.

Kontynuacja prac nad obszarami nr 6 i 7 jest możliwa dzięki uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na dokonanie zmiany przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze w granicach tych obszarów.

Uchwała inicjująca została podjęta przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. Poz. 1688), stąd dla przyjmowanych w planie ustaleń oraz dla procedury planistycznej istotne znaczenie mają przepisy przejściowe zawarte w tej ustawie, w tym w szczególności art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3:

„Art. 64 ust. 2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”

„Art. 67 ust.3. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:

1) przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;

2) przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z

wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:

a) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub

b) jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;

3) przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;

4) przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.”

Zastosowano formę zapisu ustaleń objętych zmianami planu z uwzględnieniem wymagań rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ramach zmian planu wprowadzono zmiany:

- ustaleń tekstowych – zakres zmian określa § 2 uchwały;
- części graficznej – granice i zakres zmian określa część graficzna zmian planu, w postaci dwóch rysunków zmian planu, przedstawiona na załącznikach nr 1A i 1B do uchwały.

Zmiany planu mają na celu przyjęcie ustaleń zapewniających optymalne warunki kształtowania i zagospodarowania przestrzeni, stosownie do występujących specyficznych problemów i potrzeb. W odniesieniu do poszczególnych obszarów objętych zmianami planu zmiany przedstawiają się następująco:

Obszar 6:

Przedmiot zmiany: wyznaczenie nowych terenów zainwestowania: 5U (tereny usług) na powierzchni 2,09 ha i 6U na powierzchni 1,38 ha (łącznie 3,47 ha).

Obszar 7:

Przedmiot zmiany: wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania: 6MN (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) – na powierzchni 1,41 ha, 7U (tereny usług) – na powierzchni 0,56 ha (łącznie 1,97 ha).

W projekcie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wymagania określone w obowiązujących przepisach prawa, w tym wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez przyjęcie ustaleń, które w powiązaniu z ustaleniami dotychczasowymi wyczerpują pełną problematykę określoną w art. 15 ustawy, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.

Kierunki rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych wyznaczono zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów. Obowiązujące aktualnie Studium wyrażone jest w formie ujednocionej, uwzględniającej:

- 1) treść ustaleń studium przyjętych w pierwotnej jego wersji, uchwalonej uchwałą Nr XXVI/164/2008 Rady Gminy Gdów z dnia 17 kwietnia 2008 r.,
- 2) treść zmian studium zatwierdzonych Uchwałą Nr XLII/302/2013 Rady Gminy Gdów z dnia 27 czerwca 2013 r. (zmiana studium OE.1),
- 3) treść zmian studium zatwierdzonych Uchwałą Nr III/9/2014 Rady Gminy Gdów z dnia 18 grudnia 2014 r. (zmiana studium ORWS.2),
- 4) treść zmian studium zatwierdzonych Uchwałą Nr L/399/2022 Rady Gminy Gdów z dnia 24 lutego 2022 r. (zmiana studium UCPE.3).

Przy konstruowaniu ustaleń zmian planu zwrócono uwagę na spójność ustaleń dotychczasowych oraz nowo wprowadzanych, w celu:

- uwzględnienia wszystkich występujących uwarunkowań i wymagań, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, poprzez utrzymanie lub uzupełnienie stosownych ustaleń planu – zakazów, nakazów, dopuszczeń i ograniczeń oraz zapewnienie ich identyfikacji poprzez powiązanie części graficznej z ustaleniami tekstowymi planu;
- poszukiwania optymalnych rozstrzygnięć i rozwiązań projektowych: racjonalnych i zgodnych z przepisami prawa, w celu wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych dla wniosków i uwag zgłoszonych przy sporządzaniu projektu planu, w trakcie realizacji procedury planistycznej;
- minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego przejawiającego się w sytuowaniu nowej zabudowy wyłącznie w miejscach dla tego celu wskazanych, jako kontynuację rozwoju zwartych struktur zabudowy;
- stosowania zasad uniwersalnego projektowania.

W trakcie prac nad sporządzaną zmianą planu miejscowego wykonano niezbędne opracowania oraz czynności wymagane obowiązującymi przepisami prawa, zapewniając udział społeczeństwa oraz jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

O podjęciu przez Radę Gminy Gdów uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu poinformowano poprzez publikację stosownych ogłoszeń i obwieszczeń oraz zawiadomiono organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu poprzez wskazanie możliwości składania wniosków oraz ich rozpatrzenie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano właściwym organom w celu zaopiniowania i uzgodnienia. W projekcie planu wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu. W czasie trwania wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną. W okresie wyznaczonym na składanie uwag wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Gdów. W wyniku rozpatrzenia uwag w projekcie wprowadzono zmiany w zakresie części graficznej dla obszaru 7, obejmujące korektę przebiegu drogi KDD. **Wprowadzone zmiany wyłożono ponownie do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie zmienionej części graficznej, tj. w zakresie załącznika nr 1B do projektu uchwały ws. zmian planu.**

Ocena zgodności projektu zmian planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym: W dniu 16.11.2017 r. Rada Gminy Gdów podjęła uchwałę w sprawie *wyników Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów.*

Ww. analiza i uchwała wskazują m.in. na potrzebę kontynuowania systematycznych i kompleksowych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności tych, które zostały uchwalone w latach 2007 i 2008, i nie zostały do tej pory zmienione, dopuszczając inne zmiany planów w sytuacjach uzasadnionych merytorycznie, np. dla dostosowania dokumentu do istniejących uwarunkowań. Rozwiązania przyjęte w sporządzanym projekcie zmiany planu są zgodne z ww. analizami i uchwałą.

Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określa sporządzona na potrzeby zmiany planu prognoza skutków finansowych.