

UZASADNIENIE - projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieznanowice w granicach obszaru „Nieznanowice-4” Część B

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa **Nieznanowice** w granicach obszaru „**Nieznanowice-4**” Część B jest sporządzany na podstawie uchwały Nr XL/291/2017 Rady Gminy Gdów z dnia 24 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieznanowice w granicach obszaru Nieznanowice-4”, zmienionej uchwałą Nr LIX/513/2022 Rady Gminy Gdów z dnia 15 grudnia 2022 r.

Początkowo projekt planu sporządzany był dla obszaru „Nieznanowice-4” o powierzchni około 260,56 ha. Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w toku rozpatrywania uwag postanowiono, że dalsza procedura planistyczna będzie prowadzona dla trzech wydzielonych obszarowo części projektu planu. Rada Gminy Gdów podjęła uchwałę o zmianie uchwały inicjującej, w wyniku czego obszar objęty ustaleniami planu został podzielony na trzy części: część A o powierzchni ok. 251,08 ha, część B o powierzchni ok. 8,40 ha i część C o powierzchni ok. 1,08 ha.

Niniejsze uzasadnienie dotyczy planu dla obszaru „Nieznanowice - 4” Część B.

W projekcie planu uwzględniono wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez przyjęcie kompleksowych ustaleń w pełnej problematyce określonej w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa. Kierunki rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych wyznaczono w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów, przy zachowaniu zasady nienaruszania ustaleń studium.

Obowiązujące aktualnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gdów, wyrażone jest w formie ujednocionej, uwzględniającej:

- 1) treść ustaleń studium przyjętych w pierwotnej jego wersji, uchwalonej uchwałą Nr XXVII/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.,
- 3) treść zmian studium zatwierdzonych Uchwałą Nr III/9/2014 Rady Gminy Gdów z dnia 18 grudnia 2014 r.

Przy konstruowaniu ustaleń planu szczególną uwagę zwrócono na zagadnienia związane z:

- kształtowaniem właściwych standardów funkcjonalnych i środowiskowych zabudowy mieszkaniowej,
- zapewnieniem optymalnych warunków rozwoju gospodarczego,
- ochroną środowiska, w tym walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
- utrzymaniem walorów terenów otwartych w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- wymaganiami w zakresie obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej.

Ponadto uwzględniono wymagania związane z:

- uwzględnieniem wszystkich występujących uwarunkowań i wymagań, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, poprzez wprowadzenie do planu stosownych ustaleń – zakazów, nakazów, dopuszczeń i ograniczeń oraz zapewniono ich identyfikację poprzez powiązanie części graficznej z ustaleniami tekstowymi planu;
- poszukiwaniem 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;
- minimalizowaniem transportochłonności układu przestrzennego przejawiającego się w sytuowaniu nowej zabudowy wyłącznie w miejscach dla tego celu wskazanych, jako kontynuację rozwoju zwartych struktur zabudowy;
- dbałością o wprowadzenie ustalenia dotyczącego uniwersalnego projektowania, w odniesieniu do przestrzeni publicznych w tym ogólnodostępnych terenów usługowych, rekreacyjnych itp.

Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem zasobów mapowych udostępnionych na wniosek Urzędu Gminy Gdów przez Starostwo Powiatowe w Wieliczce, zgodnie z udzieloną licencją. Użyte materiały kartograficzne to:

- mapa zasadnicza w postaci rastrowej,
- mapa ewidencji gruntów w postaci wektorowej.

Pomocniczo użyto dostępne materiały kartograficzne, takie jak ortofotomapa i numeryczny model terenu.

W trakcie prac nad sporządzaną zmianą planu miejscowego dla obszaru „Nieznanowice-4” wykonano wszystkie 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 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. Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Gdów. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano właściwym organom w celu zaopiniowania i uzgodnienia.

Stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi skierowano wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia 6,1389 ha gruntów rolnych klas I-III.

Stosownie do uzyskanych uzgodnień i opinii oraz częściowej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, w projekcie planu wprowadzono konieczne zmiany, a następnie, w niezbędnym zakresie, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko powtórnie przekazano do zaopiniowania i uzgodnienia.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień poinformowano, poprzez publikację stosownych ogłoszeń i obwieszczeń, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Okres wyłożenia ustalono od 17 stycznia 2022 r. do 18 lutego 2022 r., zaś termin odbycia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, wyznaczono na dzień 9 lutego 2022 r.

W terminie wyznaczonym na składanie uwag wpłynęło 29 uwag. W trakcie rozpatrywania uwag stwierdzono konieczność zmiany niektórych dyspozycji przestrzennych planu oraz wykonania dodatkowych czynności planistycznych, ponadto postanowiono o podziale obszaru planu na trzy części procedowane odrębnie. Uchwałą Nr LIX/513/2022 Rady Gminy Gdów z dnia 15 grudnia 2022 r. obszar objęty ustaleniami planu został podzielony na trzy części: część A o powierzchni ok. 251,08 ha, część B o powierzchni ok. 8,40 ha i część C o powierzchni ok. 1,08 ha.

W odniesieniu do wydzielonych części A, B, C, stwierdzono, że spośród 29 zgłoszonych uwag – 24 uwagi dotyczyły części A, 4 uwagi dotyczyły części B oraz 1 uwaga dotyczyła części C.

Procedura sporządzania planu dla części A została zakończona uchwałą Nr VI/74/204 Rady Gminy Gdów z dnia 26 września 2024 r. w sprawie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Nieznanowice - obszar „Nieznanowice - 4” Część A* (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Poz. 6342).

Projekt planu dla części B procedowany jest jako kontynuacja wcześniejszej procedury dla całego obszaru „Nieznanowice-4”.

Po rozpatrzeniu i uwzględnieniu w projekcie planu uwag dotyczących części B, projekt planu dla tego obszaru poddano ponownie procedurze opiniowania i uzgadniania oraz wprowadzono konieczne poprawki wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień, **a następnie wyłożono do publicznego wglądu. (elementy procedury do uzupełnienia).**

Do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi skierowano wniosek o zgodę na zmianę przeznaczenia 1,1328 ha gruntów rolnych klas I-III. Wniosek został rozpatrzony pozytywnie w formie decyzji o wyrażeniu zgody na wszystkie wnioskowane tereny.

Istotnym elementem uwzględnionym w projekcie planu była aktualizacja zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, który obecnie jest znacząco mniejszy i umożliwia wyznaczenie nowych terenów zabudowy (MNU), zgodnie z ustaleniami studium.

W trakcie realizowania procedury planistycznej planu, została opracowana analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Gdów. 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 szczególnie uzasadnionych sytuacjach. Plan dla sołectwa Nieznanowice jest wymieniony jako jeden z planów, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do aktualizacji planów miejscowych.

Rozwiązania przyjęte w sporządzanym projekcie 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.