UZASADNIENIE

projektu uchwały Rady Gminy Gdów w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych – OBSZAR A, w granicach „Obszaru-1”

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych – OBSZAR A sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LXIV/558/2023 Rady Gminy Gdów z dnia 26 kwietnia 2023 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - Obszar A*. Granice obszaru objętego zmianą planu określa załącznik do ww. uchwały.

Dla czytelności realizowanej procedury planistycznej jak i czytelności ustaleń zmiany planu, dla obszaru objętego zmianą planu przyjęto oznaczenie „Obszar-1”.

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 zmiany określa część graficzna zmiany planu, w postaci rysunku zmiany planu, przedstawiona na załączniku nr 1 do uchwały.

.

Zmiana planu ma na celu przyjęcie ustaleń zapewniających możliwość realizacji w granicach „Obszaru-1" przedsięwzięć z zakresu działalności usługowej, w szczególności poprzez ustalenie w planie przeznaczenia terenu (teren usług), ustalenie przeznaczeń uzupełniających i wykluczanych, a także określenie zasad zagospodarowania oraz warunków i standardów kształtowania zabudowy.

W projekcie zmiany 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 ujednoliconej, 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 zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano właściwym organom w celu zaopiniowania i uzgodnienia. W projekcie zmiany planu wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień. Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 12 sierpnia 2026 r. do 2 września 2026 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej na 12.08.2026 r.

Zmiana planu obejmuje zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z czym uzyskano stosowną zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Ocena zgodności projektu zmiany 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.