

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słopnice

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz z art. 64 i 67 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):

„(...) Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.

Poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia wymienionych elementów.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy

W przedmiotowym projekcie planu, wymogi zawarte w **art. 1. ust. 2** pkt 1-15 ustawy zostały uwzględnione w ustaleniach planu:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy, architektury oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym poprzez określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych zawartych w § 9 tekstu planu; które szczegółowo, dla terenu i rodzaju zabudowy precyzują między innymi wysokość budynków, kształty dachów, kolorystykę, w § 8 tekstu planu ustalając minimalną liczbę miejsc do parkowania, w § 10 - § 13 tekstu planu możliwości zagospodarowania działek poprzez określenie wskaźnika: intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy.

Tereny wyznaczone w planie posiadają dostęp do dróg publicznych, uwzględniając art. 1 ust. 4 ustawy. Podstawowy układ komunikacyjny uzupełniony drogami wewnętrznymi oraz ciągami pieszymi umożliwia korzystanie z publicznego transportu zbiorowego oraz ułatwia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wyznaczony w planie kierunek zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z kierunkiem wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projekt przewiduje szereg przepisów eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Do chwili obecnej dla województwa małopolskiego nie uchwalono audytu krajobrazowego w rozumieniu art. 38a ustawy, na etapie obecnym jest dostępny tylko projekt.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym:

- a) gospodarowania wodami,
- b) ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- c) ochrony złóż kopaliny,

d) zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

poprzez ustalenie dla nowych terenów zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawartych w § 5 tekstu planu. Ponadto opracowanie projektu planu zostało poprzedzone opracowaniem ekofizjograficznym, z którego wnioski i wskazania zostały uwzględnione w projekcie planu. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko.

Ponadto odnośnie zarządzania zasobami wodnymi wskazano na zasadę:

„Odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się możliwość stosowania systemów odprowadzania wód opadowych opartych na retencjonowaniu wody lub czasowo opóźniania odpływu.”

W zakresie planu nie ma gruntów rolnych klas I-III i terenów lasów. Lokalizacja zabudowy od granicy lasu (w tym położonego poza terenem objętymi zmianą planu) winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

Część terenów objętych zmianą planu znajduje się na złożu gazu ziemnego i kondensatu gazowego "Słopnice". *„W terenach objętych zmianą planu położonych na złożu gazu ziemnego i kondensatu gazowego "Słopnice" wszelka działalność inwestycyjna musi być zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie.”*

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków a także dobra kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami

Sprawa ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi, mienia znalazła wyraz w ustaleniach projektu planu, w szczególności zawartych w § 5, dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalono m.in. zasady ochrony przed hałasem, zasady sanitarne, zasadę realizacji inwestycji na terenie osuwiskowym i zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

„Część terenów objętych zmianą planu znajduje się na osuwiskach nieaktywnych oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, określonymi na części graficznej. W przypadku realizacji inwestycji na terenie osuwiskowym i zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych - przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz wykonanie niezbędnych opracowań - zgodnie z zasadami i wymogami określonymi w przepisach odrębnych.”

Wszystkie obszary zmiany planu położone są poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego oraz poza terenami i obszarami górniczymi czynnych zakładów górniczych.

Także i wymogi dotyczące osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 8 ust. 4:

„Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej wymaga zapewnienia rozwiązań technicznych dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami (w tym z dysfunkcją wzroku).”

Realizacja ustaleń planu, przy założeniu wykonania wszystkich inwestycji zgodnie z obowiązującym prawem, nie stworzy warunków, w których wystąpiłoby bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze. Ponadto projekt planu został uzgodniony i pozytywnie zaopiniowany przez: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie, Starosta Powiatu Limanowskiego – Organ Administracji Geologicznej, Urząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego, Departament Środowiska, Zespół Geologii. Wszystkie opinie i uzgodnienia zostały dołączone do dokumentacji prac planistycznych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez przeznaczenie terenów, wskaźniki i parametry urbanistyczne. Ustalenia planu wpłyną na bardziej racjonalny i intensywny a tym samym efektywniejszy sposób zagospodarowania terenów wyznaczonych pod zabudowę. Opracowany projekt planu uwzględnia więc walory ekonomiczne przestrzeni.

7) prawo własności

poprzez wprowadzenie zapisów między innymi w § 9 ust. 12 tekstu planu, który brzmi, iż: *„Utrzymanie lub rozbudowa istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej zabudowy, a także zmiana zagospodarowania oraz użytkowania terenów i obiektów – nie mogą naruszać: praw właścicieli i użytkowników terenów sąsiadujących; ...”*, oraz poprzez zapewnienie w toku procedury możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

poprzez zawiadomienie instytucji i organów takich jak: Wojewódzki Sztab Wojskowy, Karpacki Oddział Straży Granicznej, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencję Wywiadu, Komendę Wojewódzką Policji o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu oraz wyrażenie akceptacji na etapie uzgadniania.

9) potrzeby interesu publicznego

uwzględniono w planie zarówno poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych, utrzymanie oraz możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, infrastruktury technicznej, wprowadzenie regulacji dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

poprzez ustalenia dla nowych terenów w § 7 tekstu planu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej (w tym w zakresie telekomunikacji) obowiązujących we wszystkich obszarach objętych planem oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów (dopuszczenie realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej).

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzenia projektu tj. informacja o przystąpieniu, możliwość składania wniosków, udział w konsultacjach społecznych (w tym dyżur projektanta, spotkanie otwarte), możliwość składania uwag, przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury:

- informacje o przystąpieniu do sporządzania planu:
 - na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Wójta Gminy Słupnice z dnia 02.10.2025r.),
 - ogłoszenie w prasie - Gazeta Wyborcza z 02.10.2025r.,
 - obwieszczenie Wójta Gminy Słupnice z dnia 02.10.2025 r. zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Słupnice: <https://bip.malopolska.pl/ugsłupnice,a,2746918,ogloszenie-wojta-gminy-słupnice-o-przystapieniu-do-sporzadzania-zmiany-miejscowego-planu-zagospodaro.html>

Wszystkie ogłoszenia, wykaz wniosków stanowią część dokumentacji prac planistycznych.

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu w § 7 tekstu planu zawarto zapisy dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę oraz zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

tereny projektu planu zlokalizowane są w rejonie gdzie brak jest zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Krakowie Delegatura w Nowym Sączu, który wskazał:

W oparciu o informacje zawarte w bazach danych Potencjalni Sprawcy Poważnych Awarii (PSPA) oraz Rejestrze zakładów niebezpiecznych „SPIR-PL” Działu Inspekcji WIOŚ w Krakowie Delegatura w Nowym Sączu stwierdzono, że na obszarze objętym projektem mpzp - brak jest obiektów zaliczanych do kategorii Zakładów Dużego Ryzyka (ZDR) oraz Zakładów Zwiększonego Ryzyka (ZZR).

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Tereny projektu planu zlokalizowane są w rejonie gdzie nie występują obszary predysponowane dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Zapewniono poprzez wyznaczenie w projekcie planu terenów zieleni naturalnej, w których ustalono zakaz realizacji nowej zabudowy.

Ponadto tereny objęte projektem są przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w całości lub w części we wszystkich strefach rozwoju struktury osadniczej tj. strefie (A) „Centrum”- koncentracji usług centrotwórczych oraz mieszkalnictwa z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym, strefie (B)- intensywniejszego rozwoju mieszkalnictwa, usług i rzemiosła nieuciążliwego, strefie (C)- umiarkowanego rozwoju mieszkalnictwa, usług i rzemiosła nieuciążliwego, strefie (D)- zabudowy ekstensywnej, strefie (E)- zainwestowania z preferencją dla rekreacji.

W przedmiotowym projekcie planu, uwzględniono wymogi zawarte w **art. 1. ust. 3** ustawy, dotyczące ważenia interesu publicznego oraz prywatnego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, biorąc pod uwagę indywidualne potrzeby i oczekiwania mieszkańców, lokalnych społeczności oraz potencjalnych inwestorów, z zakresu zagospodarowania przestrzennego, zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Projekt stwarza korzystne warunki dla realizacji interesów publicznych i prywatnych, które w sposób największy wpływać będą na rozwój obszaru. Ustalenia przeznaczeń terenów i sposoby ich zagospodarowania są zgodne z wynikami analiz ekonomicznych, społecznych i środowiskowych.

Ustalając przeznaczenie gruntów oraz określając sposób ich zagospodarowania i korzystania, analizowano:

- a. aspekty ekonomiczne zmiany przeznaczenia terenów – przekwalifikowanie gruntów na tereny budowlane niewątpliwie podwyższa wartość działek i wpływa na możliwość rozwoju gospodarczego gminy bezpośrednio (poprzez wpływy do budżetu) i pośrednio poprzez zapewnienie nowych miejsc pracy mieszkańców gminy.
- b. aspekty środowiskowe – opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której celem było wskazanie możliwości rozwiązań planistycznych najkorzystniejszych dla stanu środowiska, poprzez identyfikację i ocenę najbardziej prawdopodobnych wpływów na komponenty środowiska, jakie może wywołać realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie planu. Ustalenia planu uwzględniają konieczność ochrony i ograniczania możliwości realizacji inwestycji ze względu na występowanie w obszarze planu:
 - terenów zagrożonych ruchami masowymi i osuwisk nieaktywnych (w granach planu brak osuwisk aktywnych ciągle i osuwisk aktywnych okresowo),
 - Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (PMOCHK),
 - Obszaru Natura 2000 „Ostoje Nietoperzy Beskidu Wyspowego” PLH120052,
 - granicy strefy ochronnej od cementarza,
 - złoża gazu ziemnego i kondensatu gazowego „Słopnice”.
- c. aspekty społeczne - brano pod uwagę oczekiwania mieszkańców, zarówno właścicieli gruntów objętych planem jak i terenów sąsiednich, oceniano korzyści oraz potencjalne uciążliwości nowego użytkowania terenów.

Wymogi zawarte w **art. 1 ust. 4** ustawy, dotyczące w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu.

Obszar objęty projektem jest w części zainwestowany. „Nowa zabudowa” (w rozumieniu w/w przepisów), która może powstać w tym obszarze na podstawie sporządzanego planu będzie nową strukturą przestrzenną, kształtowaną z poszanowaniem wymogów ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Wymóg uwzględnienia ładu przestrzennego w projekcie planu uwzględniony został poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ale także wprowadzenie ustaleń związanych z kształtowaniem dachów i elewacji budynków. Ustalony rodzaj przeznaczenia podstawowego oprócz zgodności z kierunkiem rozwoju ustalonym w dokumencie studium, nawiązuje także do bezpośredniego sąsiedztwa poszczególnych terenów.

Projektowany układ przestrzenny, zmiana funkcji lub lokalizacja nowej zabudowy w tym mieszkaniowej umożliwia użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz ułatwia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne uwzględnione zostały poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu, co uwzględnia również walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając możliwość przekształcenia tej części obszaru. Uwzględnienie walorów ekonomicznych związane jest także ze sposobem obsługi komunikacyjnej terenów, która zapewniona została poprzez istniejący i planowany układ komunikacyjny.

Opracowany projekt planu określa kierunki uzupełniania i modernizacji systemów infrastruktury. System komunikacji jest ukształtowany i funkcjonujący. Powyższe sprzyja zminimalizowaniu transportochłonności a także poprzez racjonalny układ zabudowy wykorzystaniu ekonomicznych walorów przestrzeni.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32, ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Gmina dysponuje opracowaniem sporządzonym zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupnice”.

W dniu 12 lutego 2016r. Rada Gminy Słupnice podjęła uchwałę Nr XII/78/16 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupnice oraz oceny planów miejscowych.

W zakresie oceny studium stwierdzono m.in., iż:

- *W zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego zakres merytoryczny przedstawiony w studium spełnia w zasadzie przepisy ustawowe. Problemem jest natomiast nieaktualność części ocen sporządzonych na potrzeby studium w 1999 roku. Charakter zmian w przestrzeni związany między innymi rozwojem rynku mieszkaniowego, wzrostem atrakcyjności turystycznej Gminy Słupnice oraz rozwojem infrastruktury technicznej powoduje, że analizy sporządzone 15 lat temu nie przedstawiają aktualnego obrazu uwarunkowań rozwoju gminy.*
- *Aktualizacji i rozszerzenia wymagają natomiast zapisy wynikające z ustawy (art. 10 ust. 2), ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozszerzającym zakres opracowania studium o kilka nowych kierunków i zasad rozwoju czy też konieczność określenia szczególnych obszarów na terenie gminy.*
- *W związku z licznymi zmianami ustawowymi m.in. w zakresie ochrony przyrody, ochrony zabytków oraz udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, należy w przyszłości uaktualnić Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.*
- *Aktualizacji wymagają kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z założeniami studium zmodernizowano drogi gminne oraz wybudowano chodniki.*
- *Należy również uaktualnić kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów. W studium tylko centra miejscowości są zarezerwowane pod rozwój zabudowy mieszkaniowo – usługowej z dopuszczeniem uzupełnień, przekształceń i rehabilitacji co jest niewystarczające. Na terenie gminy wystąpiły nowe skupiska zabudowy mieszkaniowej na terenach dotychczas*

wykorzystywanych rolniczo. Każdy z uchwalonych i obowiązujący planów miejscowych był zgodny z ustaleniami studium.

W zakresie oceny aktualności planów miejscowych stwierdzono m.in., iż:

- Wynik analizy dokumentacji planistycznej w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, że istnieje potrzeba aktualizacji obecnego planu. Od momentu uchwalenia miejscowego planu tj. od 26 sierpień 2004 r., plan był kilkanaście razy zmieniany. Przyczyna zmian były przede wszystkim wnioski mieszkańców.

Po szczegółowej analizie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupnice dochodzimy do wniosku, że zasadnicze ustalenia w/w dokumentów w części dotyczącej przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, rekreacyjną, usługową, sieć drogową i infrastrukturę techniczną jest nadal aktualna. Aktualne są również ustalenia dotyczące ochrony przyrody, siedlisk roślin i zwierząt zasobów wodnych, zabytków itp. Zdezaktualizowała się pewna część zapisów dotyczących wykonania koniecznych prac dotyczących ochrony środowiska oraz budowy infrastruktury wodnej, kanalizacyjnej, drogowej, telekomunikacyjnej, oczyszczania ścieków, gospodarowania odpadami itp.

Stan w tej dziedzinie znacznie się poprawił a realizowane zadania są zgodne z aktualnie obowiązującym stanem prawnym.

W związku powyższym dochodzimy do wniosku, że dokumenty dotyczące zagospodarowania przestrzennego tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są dalej aktualne i mogą służyć zagospodarowaniu przestrzennemu oraz rozwojowi.

3. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma obligacji ustawowej dla sporządzania *Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, która oceniałaby wpływ ustaleń planu na wydatki gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej analizując ustalenia projektu zmian planu pod kątem wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy stwierdzić iż: niniejsza zmiana planu nie będzie skutkować kosztami ewentualnego nabycia gruntów przez gminę, w tym pod tereny komunikacji oraz nie wymaga realizacji nowych inwestycji należących do zadań własnych gminy. Natomiast przy realizacji ustaleń przedmiotowej zmiany planu można się spodziewać przychodów dla budżetu gminy z opłaty planistycznej (przy założeniu obrotu nowymi gruntami wskazanymi w planie pod zabudowę w okresie 5 lat od uchwalenia i wejścia w życie zmiany planu) oraz z podatków od nieruchomości.

podpis wójta