

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W PROJEKCIE ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
ZATOR DLA OBSZARU SOŁECTWA PODOLSZE, OPRACOWANEJ ZGODNIE ZE
WSKAZANAMI ZMIANY NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZATOR UCHWALONEJ
UCHWAŁĄ NR XXXVII/29/21 RADY MIEJSKIEJ W ZATORZE Z DNIA 29
WRZEŚNIA 2021 ROKU**

Poniższe „Uzasadnienie” zostało przygotowane w związku z potrzebą spełnienia wymogów prawnych wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 1 przedmiotowej ustawy „... *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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32, ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”.*

Poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia wyżej wymienionych elementów.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru sołectwa Podolsze opracowany został zgodnie z podjętą przez Radę Miejską w Zatorze Uchwałą Nr XLIII/279/22 z dnia 1 marca 2022 roku w sprawie **przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru sołectwa Podolsze** oraz został przekazany Radzie Miejskiej w Zatorze, celem uchwalenia projektu zmiany planu.

Przedmiotowa zmiana planu dotyczy obszaru zlokalizowanego w granicach administracyjnych miejscowości Podolsze obejmując łącznie obszar o powierzchni około 1083,00 ha.

1. Odnośnie art. 15, ust. 1, pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4”:

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 1 ust. 2-4 zawarto następujące wymogi:

ust 2: W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, ...;*
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*

- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W przedmiotowej zmianie planu, wymogi zawarte w ust. 2, pkt 1 - 13 zostały uwzględnione w ustaleniach planu:

- wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 6 ustaleń zmiany planu;
- walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 7 i § 8 ustaleń zmiany planu oraz zapewnione są poprzez ustalenia zmiany planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla terenów

oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN, MN-U, U, UT-US-RA, US, PP-PS-U, G, IK, RZ, RZP i RA;

- *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* - ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 7 ustaleń zmiany planu;
- *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* - ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 9 ustaleń zmiany planu;
- *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych* – ustalenia w tym zakresie znajdują się między innymi w § 11 i § 13 ustaleń zmiany planu;
- *walory ekonomiczne przestrzeni* - uwzględniono poprzez wskazanie odpowiednich kierunków zagospodarowania poszczególnych terenów w zmianie planu;
- *prawo własności* - uwzględniono poprzez wzięcie pod uwagę istniejącego stanu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz zapewnienie w toku procedury sporządzania zmiany planu możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji;
- *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* - zostały uwzględnione poprzez przedłożenie projektu zmiany planu organom właściwym do uzgadniania projektu planu (organy wojskowe, organy bezpieczeństwa państwa);
- *potrzeby interesu publicznego* - ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 10 ustaleń zmiany planu;
- *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* - ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 14 ustaleń zmiany planu;
- *zapewnienie udziału społeczeństwa ... w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* - umożliwiono składanie wniosków do zmiany planu, w tym w postaci elektronicznej; w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projekt zmiany planu udostępniony był w wersji elektronicznej na stronie internetowej gminy i w BIP-ie;
- *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* - dotrzymano wszystkich elementów procedury sporządzania zmiany planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym w szczególności związanych z informowaniem społeczeństwa gminy o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, możliwości składania wniosków do zmiany planu, wyłożeniu projektu zmiany planu do wglądu publicznego i możliwości wzięcia udziału w dyskusji publicznej;
- *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – ustalenia w tym zakresie znajdują się między innymi w § 14 ustaleń zmiany planu.

W przedmiotowej zmianie planu, wymogi zawarte w ust. 3 dotyczące ważenia interesu publicznego oraz prywatnego uwzględniono z jednej strony poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych (w zakresie możliwości budowy i rozbudowy dróg publicznych, w zakresie możliwości realizacji obiektów i urządzeń usług publicznych, w zakresie możliwości realizacji infrastruktury komunalnej), z drugiej strony poprzez zmiany dotyczące kierunków zagospodarowania poszczególnych terenów (w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej).

W przedmiotowej zmianie planu, wymogi zawarte w ust. 4 wymogi dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez kontynuację rozwoju istniejących układów osadniczych w oparciu o istniejące, wykształcone tereny o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

2. **Odnosnie art. 15, ust. 1, pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32, ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32, ust. 2*”.**

Rada Miejska w Zatorze, przystępując do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zator dla obszaru sołectwa Podolsze, nie podejmowała swojej decyzji na skutek podjętej wcześniej uchwały dotyczącej aktualności planu, ale na skutek przeprowadzonych wewnętrznych analiz w Urzędzie Miejskim odnośnie potrzeby dokonania tej zmiany. Została ona podyktowana faktem umożliwienia realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej dającej możliwość z jednej strony realizacji nowych mieszkań a z drugiej strony prowadzenia działalności usługowej, rzemieślniczej i związanej z produkcją nieuciążliwą na obszarze objętym zmianą planu, a więc takiej, która przyczyni się do zwiększenia liczby mieszkań jak i miejsc pracy na obszarze sołectwa Podolsze.

3. **Odnosnie art. 15, ust. 1, pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „*wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*”:**

Analiza wpływu ustaleń zmiany planu na budżet gminy dokonana została w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego (załączona do dokumentacji formalno –prawnej sporządzania zmiany planu).