

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ W PROJEKCIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SOŁECTW GMINY IWANOWICE**

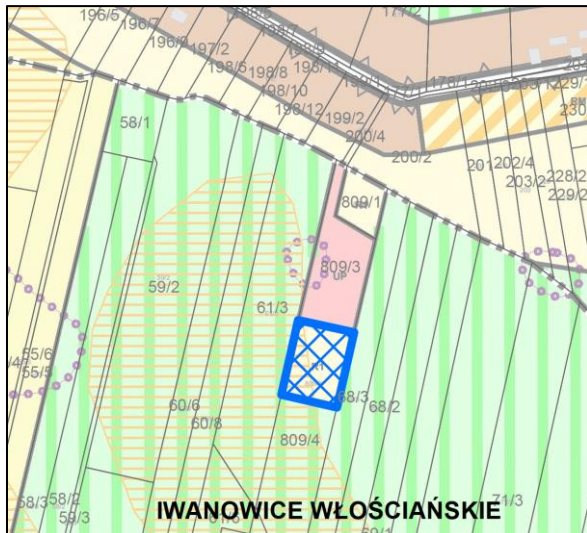
Poniższe „Uzasadnienie” zostało przygotowane w związku z potrzebą spełnienia wymogów prawnych – ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) wobec wejścia w życie Ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji.

Podjęta zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Iwanowice procedowana jest zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Iwanowice Nr LIV/539/2023 z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw gminy Iwanowice, zmienioną Uchwałą Nr LXVIII/636/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. i praktycznie obejmuje zmiany regulacyjne, których potrzeba wprowadzenia do Planu wynika bezpośrednio z zaistniałych bieżących potrzeb, które powstały od czasu uchwalenia Planu, czyli od 2015 roku, a wymagała poprzedzającej zmiany Studium Gminy. Bazowe Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iwanowice zostało przyjęte Uchwałą Nr XXIII/147/2012 z dnia 20 lipca 2012 roku. Wprowadzone zmiany do Planu wymagały uprzedniej zmiany Studium.

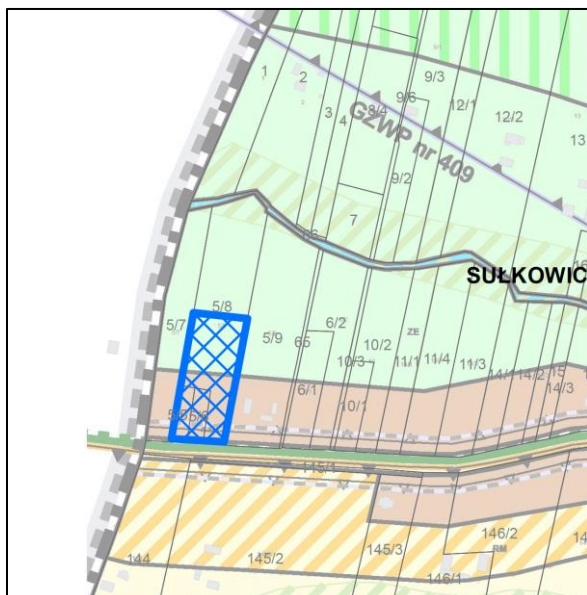
Na obszarze projektowanych zmian obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XIII/127/2015 Rady Gminy Iwanowice z dnia 30 grudnia 2015 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy Iwanowice, zwany dalej Planem. Podejmowane zmiany Planu dotyczą niewielkiego przyrostu nowych terenów budowlanych, planowanych pod funkcje usługowe, w tym usług publicznych, mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Są to niewielkie obszary, bezpośrednio przylegające do terenów budowlanych, wyposażone w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną.

Przyczyna podejmowanej zmiany została przedstawiona w Uzasadnieniu do podjętej Uchwały w/s zmiany Planu, natomiast szersze przedstawienie podejmowanych zmian – zgodnie z podjętą Uchwałą w/s zmiany Planu, znajduje się poniżej i dotyczy:

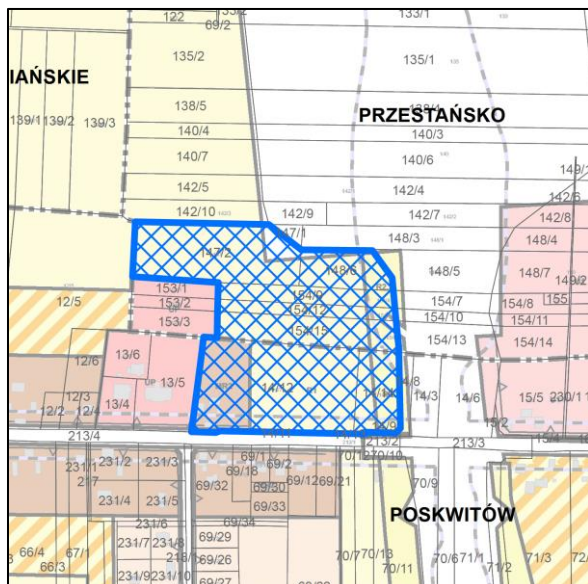
- 1) wprowadzenia funkcji usług publicznych w obszarze położonym w miejscowości Iwanowice Włociańskie, oznaczonym na Załączniku nr 1 do podjętej Uchwały w/s zmiany Planu – o powierzchni 0,33 ha:



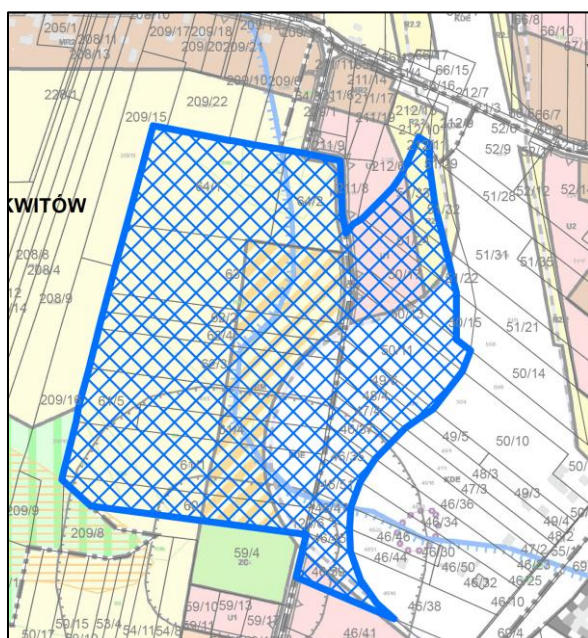
- 2) wprowadzenia funkcji usług publicznych na obszarze położonym w miejscowości Sułkowice, oznaczonym na Załączniku nr 2 do podjętej Uchwały w/s zmiany Planu, o powierzchni 0,60 ha, z czego 0,32 ha ma już funkcję budowlaną, a jedynie zmienia obecnie funkcję:



- 3) wprowadzenia funkcji zabudowy usługowej na obszarze położonym w miejscowości Poskwitów oraz Przystańsko, oznaczonym na Załączniku nr 3 do podjętej Uchwały w/s zmiany Planu o powierzchni 4,68 ha, z czego 1,12 ha ma już funkcję budowlaną, a jedynie zmienia obecnie funkcję:

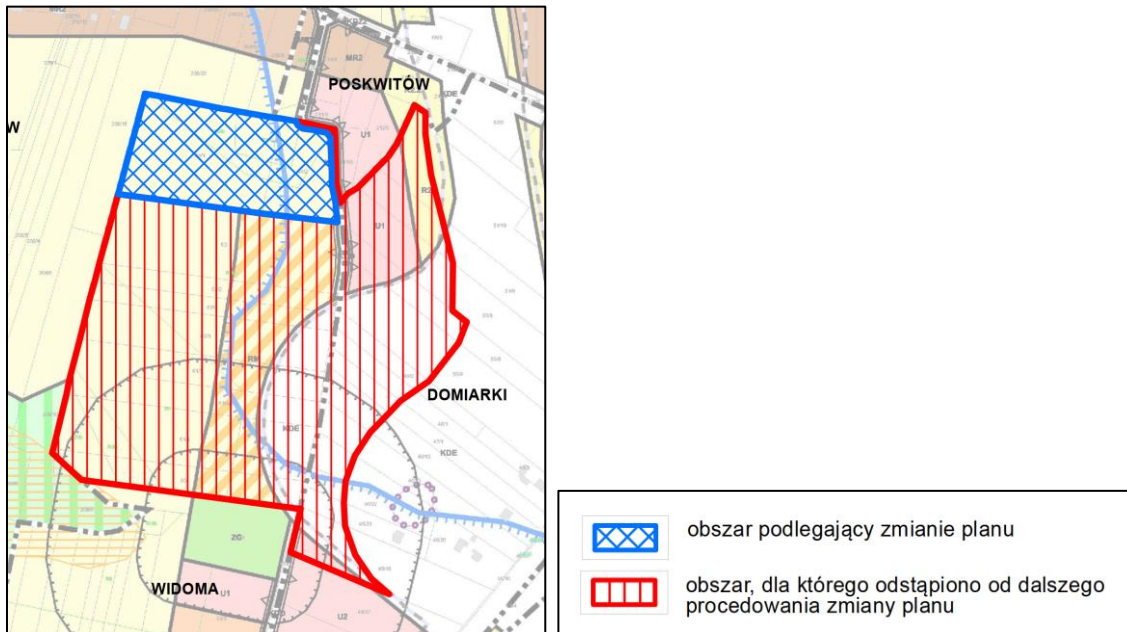


- 4) wprowadzenia funkcji zabudowy usługowej na części obszaru położonym w miejscowości Widoma i Domiarki, oznaczonym na Załączniku nr 4 do podjętej Uchwały w/s zmiany Planu – o powierzchni 15,48 ha.

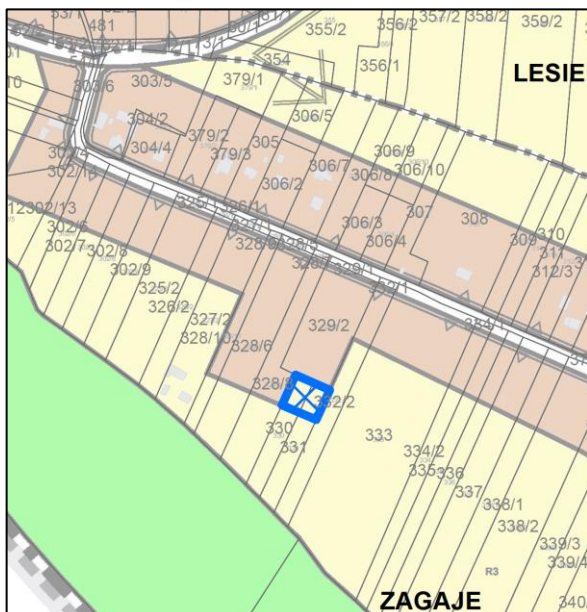


Już po rozpoczęciu procedury, w związku z wnioskami właścicieli terenów, którzy nie wyrażają zgody na zmianę przeznaczenia na tereny usługowe, Wójt Gminy zrezygnował z wprowadzanie tej zmiany na części terenów, pozostawiając je jako tereny rolne, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Uchwałą nr LXVIII/636/2024 Rady Gminy Iwanowice z dnia 29 lutego 2024 r.

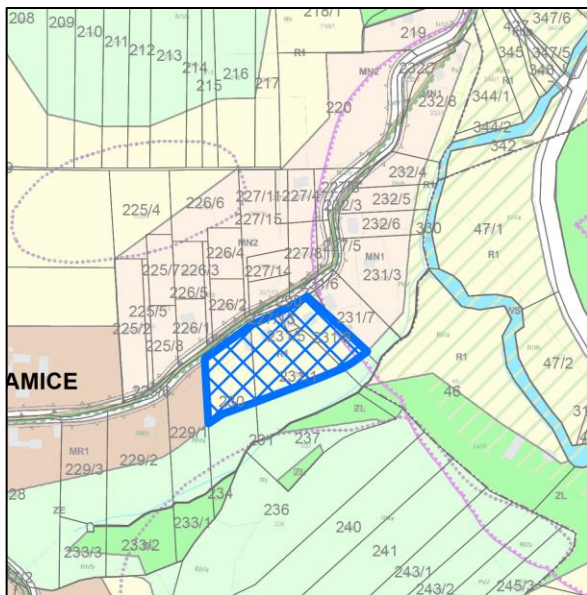
ograniczono ten obszar do terenów stanowiących własność Gminy o powierzchni 2,50 ha w miejscowości Widoma. Na tym terenie planowana jest lokalizacja punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK). Po przyjęciu opisanej wyżej korekty uchwały o przystąpieniu do zmiany Planu, obszar objęty planowaną zmianą przeznaczenia przedstawia poniższy schemat:



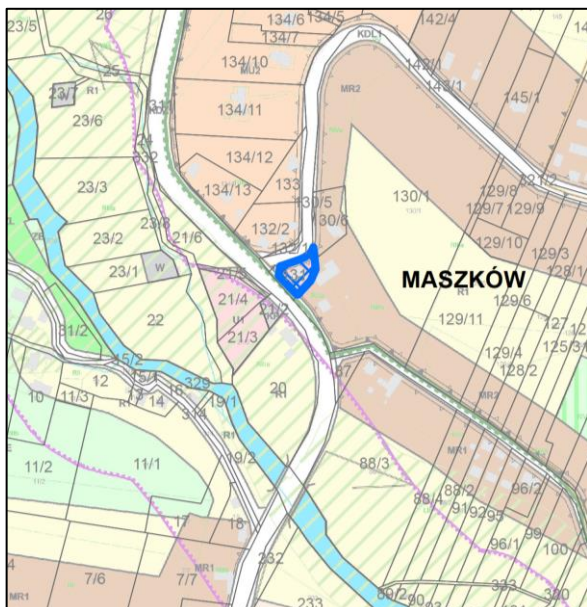
5) wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej na obszarze położonym w miejscowości Zagaje, oznaczonym na Załączniku nr 5 do podjętej Uchwały w/s zmiany Planu – o powierzchni 0,09 ha:



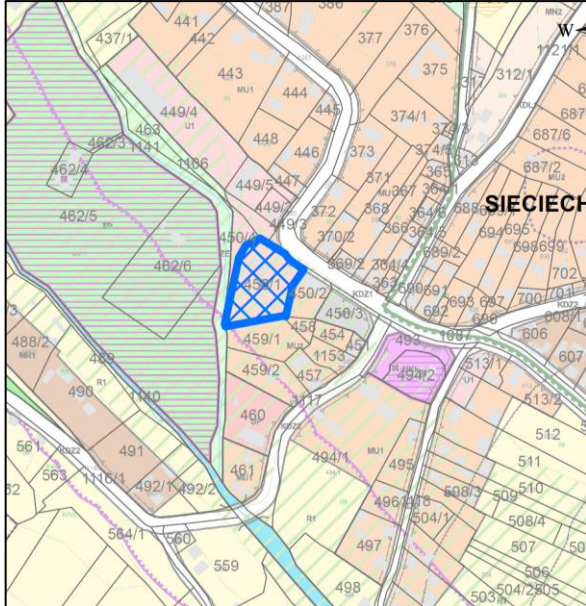
- 6) wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej na obszarze położonym w miejscowości Damice, oznaczonym na Załączniku nr 6 do podjętej Uchwały w/s zmiany Studium – o powierzchni 0,86 ha:



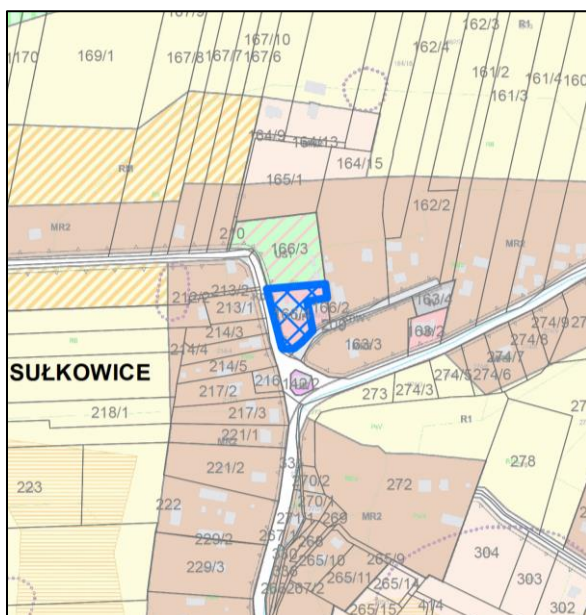
- 7) wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obszar położony w miejscowości Maszków, oznaczony na Załączniku nr 7 do podjętej Uchwały w/s zmiany Planu – o powierzchni 0,07 ha, ta zmiana jest wyłącznie zmianą funkcji terenów już budowlanych:



- 8) wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obszar położony w miejscowości Sieciechowice, oznaczony na Załączniku nr 8 do podjętej Uchwały w/s zmiany Planu – o powierzchni 0,37 ha, ta zmiana jest wyłącznie zmianą funkcji terenów już budowlanych:



- 9) wprowadzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej na obszar położony w miejscowości Sułkowice, oznaczonym na Załączniku nr 9 do podjętej Uchwały w/s zmiany Planu: o powierzchni 0,20 ha, ta zmiana jest wyłącznie zmianą funkcji terenów już budowlanych:



Z przytoczonego powyżej opisu wynika, że choć podejmowanych zmian jest kilka są one obszarowo niewielkie.

W zmienianym Planie zostały przyjęte ustalenia oddzielnie dla terenów *zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)* znajdujące się w granicach Dłubniańskiego Parku Krajobrazowego (DPK) i poza nim. W obszarze zmienianego Planu znajdują się, oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dwa *tereny mieszkaniowe lub usług (MN-U)* znajdujące się poza granicami DPK oraz cztery *tereny usług (U)*, z czego trzy znajdują się poza granicami DPK, a czwarty znajduje się w granicach Parku. Korzystając z możliwości, które dają ustalenia zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Iwanowice (w części III Ustaleń Studium, pkt. „3.1.2.: ”Parametry i wskaźniki oraz warunki zagospodarowania w obszarze strefy B1 – zabudowy jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami i zagrodowej”, str. 15), o brzmieniu: „*W ustaleniach planów miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne, zamieszczone w tabeli nr 1, mogą być określane w odniesieniu do terenów wydzielanych liniami rozgraniczającymi bądź do działki budowlanej; w uzasadnionych przypadkach ich wartość może być korygowana.*”, prosimy o przyjęcie uzasadnienia odnośnie przyjętych ustaleń w Planie - w odniesieniu do czterech terenów usług - w sposób nie wydzielający położenia czwartego terenu, który znajduje się w granicach DPK. Jako świadomy powód tak przyjętych ustaleń podajemy fakt analogicznego rozwiązania przyjętego w obowiązującym dotąd Planie, w granicach administracyjnych całej Gminy, na innych terenach usługowych (zgodnie z Uchwałą Nr XIII/127/2015 Rady Gminy Iwanowice z dnia 30 grudnia 2015 roku), które to rozwiązania zostały uzgodnione w tamtym czasie i również obecnie przez RDOŚ w Krakowie. Teren usług położony w granicach DPK ma profil usług publicznych, co - zgodnie z obowiązującym obecnie prawem - nie mogło być z nazwy jednoznacznie wskazane w przeznaczeniu podstawowym. Położenie terenu w granicach DPK wpływa, zgodnie ze SUIKP, na potrzebę określenia podstawowych wskaźników: *minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek*. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna jest w SUIKZP wskazana jako wartość identyczna dla terenów usług w granicach DPK i poza nim, odnośnie dopuszczonej maksymalnej wysokości zabudowy różnica jest niewielka, tylko o 1 m, więc przyjęte w Planie odstępstwo od ustaleń SUIKZP można uznać za pomijalnie małe. Największa różnica występuje natomiast przy ustalaniu minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek, gdzie SUIKZP wskazuje w granicach Parku na wartość 2 000 m², a poza granicami Parku nie określa tej wartości. W związku z podaną już wyżej przyczyną, a to wcześniejszych rozwiązań przyjętych i obowiązujących na innych terenach usługowych w granicach całej Gminy, a dodatkowo szczególnych uwarunkowań w omawianym terenie usług (publicznych), wynikających z potrzeb mogących się ujawnić podczas zagospodarowywania tego terenu, zostały przyjęte jednakowe wskaźniki dla wszystkich terenów usługowych – w Parku i poza nim. Uprzejmie proszę o przyjęcie podanego wyjaśnienia uzasadniającego wymienione odstępstwa w Planie od SUIKZP, szczególnie odnośnie minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych.

W trakcie prowadzenia procedur planistycznych Gmina odstąpiła od zmiany Planu na części terenów w miejscowości Widoma oraz Domiarki, oznaczonym na Załączniku nr 4 do podjętej Uchwały w/s zmiany Planu.

PONIŻEJ PRZEDSTAWIONO ODNIESIENIA DO WYMOGÓW WSKAZANYCH WPROWADZONYMI ZMIANAMI DO USTAWY O PIZP – PRZEZ ZAPISY USTAWY O REWITALIZACJI – ZGODNIE Z ART. 15 UST. 1 USTAWY O PIZP

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130):

„...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;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”.*

Odnosząc się do zmian wprowadzonych ustawą o rewitalizacji do ustawy o pizp, zgodnie z art. 15.1 tej ustawy:

1) pkt. 1 - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4:

- wszystkie wymogi ujęte w art. 1 ust. 2-4 zostały spełnione w projekcie zmiany planu – projekt zmiany Planu nie narusza tekstowych ustaleń ogólnych, które nie podlegają zmianie. Projekt zmiany planu podlegał uzgodnieniom i opiniowaniu przez upoważnione organy uczestniczące w procedurze przygotowywania projektu zmian i uzyskał ich akceptację, szczególnie: *wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe* – nie zostały naruszone, a planowane zagospodarowania w projekcie zmiany Planu zostało zaakceptowane; *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami* są odpowiednio zabezpieczone ustaleniami obowiązującego planu, które nie ulegają zmianie; wymóg potrzeby ochrony gruntów rolnych i leśnych – zmiana Planu wymagała uzyskania zgody MRiRW na zmianę przeznaczenia; wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczą procedowanej zmiany.
- projekt zmiany Planu jest spójny z ustaleniami SUIKZP Gminy w odniesieniu do spełnienia wymogów szczególnie ujętych w art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy pizp.
- w procedurze sporządzania planu zapewniony został również udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez stosowne ogłoszenia o przystąpieniu do

sporządzania planu zamieszczone w prasie, na stronie BIP oraz stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Iwanowice. Projekt planu na kolejnych etapach procedury sporządzania planu był udostępniany na stronie na BIP oraz stronie internetowej Urzędu Gminy. Szczegółowe informacje o przebiegu procedury sporządzania planu zostały zawarte w dokumentacji formalno-prawnej.

- W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art. 1 ust. 3 ustawy, dotyczące ważenia interesu publicznego oraz prywatnego uwzględniono, poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej. Interes prywatny uwzględniony został zarówno w postaci zapewnienia mieszkańcom możliwości realizacji zamierzeń inwestorskich jak i poprzez wskazaną w art. 1 ust. 2 pkt 11 i pkt 12 możliwość partycypacji w procedurze planistycznej. Interes publiczny uwzględniono w planie zarówno poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych, utrzymanie oraz możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących przestrzeni publicznych.
 - W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art. 1 ust. 4 ustawy, dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez wprowadzenia zmiany planu mającej na celu dostosowanie ustaleń obowiązującego planu do potrzeb społeczności gminy.
- 2) **pkt.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** – Rada Gminy Iwanowice nie podejmowała Uchwały w/s oceny aktualności SUIKZP i planów miejscowych. Gmina posiada aktualne studium oraz obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2015 roku dla terenu całej Gminy. Procedowana zmiana Planu nie narusza ustaleń obowiązującego SUIKZP.
- 3) **pkt. 3 – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy** – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy procedowanej zmiany Planu został poddany analizie i oceniony w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu”; zmiana Planu nie ma istotnego przełożenia na finanse publiczne Gminy. Nie przewiduje się znaczących zmian wpływów do budżetu Gminy z tytułu jego uchwalenia, Gmina nie poniesie żadnych kosztów w związku z wprowadzanymi zmianami do Planu.

.....
Wójt Gminy Iwanowice