

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI LIPOWA

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lipowa został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXII/329/22 Rady Gminy Spytkowo z dnia 9 lutego 2022 r.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu ww. planu miejscowego zostały przeprowadzone zgodnie z zakresem i trybem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), w jej brzmieniu sprzed 24 września 2023 r., gdyż na podstawie art. 67 ust. 3 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) – do sporządzania niniejszego planu miały zastosowanie przepisy ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sprzed nowelizacji wprowadzonej ww. ustawą z 7 lipca 2023 r., bowiem Wójt Gminy wystąpił o opinie i uzgodnienia do projektu tego planu przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej.

Realizując dyspozycję ww. przepisu poniżej przedstawiono:

1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY

W przedmiotowym planie, ww. wymogi zostały uwzględnione w ustaleniach planu:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zawarto w **§4, §5, §7, §8** oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów, dotyczących zasad zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy (Rozdział 3 - ustalenia szczegółowe);

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju – zawarto w **§4, §5, §7** oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów, dotyczących zasad zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy (Rozdział 3 - ustalenia szczegółowe)

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zawarto w **§8** oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących zasad zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy (Rozdział 3 - ustalenia szczegółowe) – na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary chronione;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zawarto w **§9, §10, §11** oraz w zapisach dla poszczególnych terenów dotyczących przeznaczenia oraz zasad ich zagospodarowania - w szczególności w **§30, §32, §33** (Rozdział 3- ustalenia szczegółowe);

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarto w **§14, §15**;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zawarto w **§8, §9, §11, §12, §13, §16**;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – uwzględniono poprzez wskazanie odpowiednich kierunków ich zagospodarowania;

7) prawo własności – uwzględniono poprzez uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania terenów, zapewnienie w toku procedury możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji (patrz pkt 11, 12);

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zostały uwzględnione poprzez wystąpienie o wnioski do projektu planu oraz przedłożenie projektu planu organom właściwym do jego uzgadniania i opiniowania (organy wojskowe, ochrony granic, bezpieczeństwa Państwa – patrz dokumentacja formalno-prawna);

9) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono w planie zarówno poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych, utrzymanie oraz możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w **§5, §16**;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zawarto w **§17, §18, §19, §20, §21, §22, §23, §24** oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów (dopuszczenie realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);

11), 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zapewniono poprzez:

- informacje o przystąpieniu do procedury sporządzania planu:
 - na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Wójta Gminy Spytkowice z dnia 4 lipca 2022 r.),
 - ogłoszenie w prasie w dniu 4 lipca 2022 r.
 - obwieszczenie Wójta Gminy Spytkowice zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Spytkowice <https://www.spytkowice.net.pl/ogloszenia/nowa-blog-post-1059/> z dnia 4 lipca 2022 r. i na stronie BIP Urzędu Gminy Spytkowice: <https://bip.malopolska.pl/ugspytkowice,a,2132141,obwieszczenie-wojta-gminy-spytkowice-z-dnia-4-lipca-2022-r-o-przystapieniu-do-sporzadzenia-6-miejscow.html> z dnia 04.07.2022 r.
- informacje o sposobie rozpatrzenia wniosków:
 - zarządzenie Wójta Gminy Spytkowice zamieszczone na stronie BIP Urzędu Gminy Spytkowice: <https://bip.malopolska.pl/ugspytkowice,a,2305087,zarzadzenie-nr-5592023-wojta-gminy-spytkowice-z-dnia-19-czerwca-2023-r-w-sprawie-rozpatrzenia-wniosk.html> na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Wójta Gminy Spytkowice z dnia 19 czerwca 2023 r.)
- informacje o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu:
 - na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Wójta Gminy Spytkowice z dnia 10 czerwca 2024 r.),
 - ogłoszenie w prasie w dniu 10 czerwca 2024 r.
 - obwieszczenie Wójta Gminy Spytkowice zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Spytkowice <https://spytkowice.net.pl/ogloszenia/nowa-blog-post-1562/> z dnia 10 czerwca 2024 r. i na stronie BIP Urzędu Gminy Spytkowice: <https://bip.malopolska.pl/ugspytkowice,a,2478475,ogloszenie-wojta-gminy-spytkowice-z-dnia-10-czerwca-2024-r-o-wylozeniu-do-publicznego-wgladu-projekt.html> z dnia 10.06.2024 r.
- informację o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:
 - zarządzenie Nr 51/2024 Wójta Gminy Spytkowice z dnia 9 sierpnia 2024 r. zamieszczone na stronie BIP Urzędu Gminy Spytkowice: <https://bip.malopolska.pl/ugspytkowice,m,437843,rozpatrzenie-uwag.html>

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapewniono poprzez ustalenia zawarte w **§17**;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – zawarto w §4;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zawarto w §4 oraz w zapisach dla poszczególnych terenów dotyczących przeznaczenia oraz zasad ich zagospodarowania - w szczególności w §30, §31, §32, §33 (Rozdział 3 - ustalenia szczegółowe),

Projekt planu został przedłożony GKUA zaopiniowania w zakresie elementów wymienionych w art. 1 ust. 2 ustawy. Szczegółowe informacje na temat sposobu uwzględnienia uzgodnień i opinii zawarto 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. 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 USTAWY ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zgodnie z wymogami art. 32 ustawy, w 2014 roku opracowana została ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spytkowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Została ona przejęta przez Radę Gminy Spytkowice Uchwałą Nr XLV/365/14 z dnia 5 listopada 2014 r.

Z przeprowadzonej analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika, że zmiana planów miejscowych podyktowana jest ich aktualizacją w celu dostosowania do powstałych uwarunkowań prawnych i faktycznych.

Przystąpienie do niniejszego planu oraz jego zakres jest zgodny z wynikami ww. oceny aktualności oraz uchwałą Rady Gminy. Konieczność jego realizacji została przeanalizowana w odrębnej analizie przed przystąpieniem do zmiany planu (patrz dokumentacja).

W projekcie planu uwzględniono projektowanie uniwersalne między innymi poprzez obowiązek uwzględnienia stanowisk na kartę parkingową w §16.

3. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Przy ustalaniu sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu dąży się do zachowania równowagi między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Ustalenia planów winny uwzględniać poszanowanie prawa własności, w tym poprzez zachowanie udziału społeczeństwa w ramach udostępnienia projektu planu do publicznego wglądu.

Wejście w życie planu może skutkować koniecznością nabywania przez gminę gruntów na cele publiczne, głównie na poszerzenia przy skrzyżowaniach i urealnienie przebiegu dróg publicznych; koszt nabycia gruntów oszacowano na 140 000 zł. Ostateczny koszt nabycia gruntów wymaga oszacowania w formie operatu szacunkowego.

Przewiduje się realizację nowego odcinka drogi dojazdowej KDD; koszt oszacowano na 67 000 zł.

Nie przewiduje się realizacji infrastruktury. Ewentualna rozbudowa infrastruktury związana będzie z realizacją zabudowy, a oszacowanie kosztów wykracza poza zakres niniejszego opracowania. Nie przewiduje się konieczności wypłat odszkodowań oraz rekompensat, jako skutków uchwalenia planu.

Realizacja ustaleń planu może przynieść wpływy z opłaty planistycznej, jeśli dojdzie do obrotu gruntu objętego ustaleniami planu w okresie 5 lat po uchwaleniu i wejściu w życie planu. Potencjalną opłatę jednorazową wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości dla wysokości 30% wzrostu wartości oszacowano na 183 000 zł (z zaokrągleniem do pełnego tysiąca zł). Po analizie prawdopodobne wpływy z opłaty oszacowano na 64 000 zł. Naliczenie opłaty poprzedzone każdorazowo być musi sporządzeniem operatu szacunkowego.

Po zrealizowaniu ustaleń planu do budżetu gminy wpływać będą podatki od nieruchomości. Podatek od gruntów dla terenów inwestycyjnych wprowadzanych w planie oszacowano na 9 100 zł rocznie (wg stawek dla 2024 r.). Przy założeniu, że w okresie 5 lat zrealizowane będzie 20% ustaleń planu, sumaryczne wpływy z podatków od gruntów oszacowano na 5 000 zł.

Kwoty podatku od budynków lub ich części zależą od powierzchni zrealizowanych budynków. W prognozie przyjmuje się zabudowę wykorzystującą zapisane w ustaleniach planu maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy. Oszacowano sumaryczną powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN-U na 9 665 m². Podatek od budynków lub ich części dla terenów inwestycyjnych wprowadzanych w planie po zrealizowaniu ustaleń oszacowano na 67 000 zł rocznie (wg stawek dla 2024 r.). Przy założeniu, że w okresie 5 lat zrealizowane będzie 20% ustaleń planu dla nowych terenów inwestycyjnych, sumaryczne wpływy z podatków od budynków lub ich części oszacowano na 34 000 zł.