Uzasadnienie

do uchwały Nr .....Rady Miejskiej w Wieliczce z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „D", dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej nr 91

1.Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.

Z dniem 18 listopada 2015r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 3.11.2015r. poz. 1777), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu następuje w takim trybie, w jakim jest plan sporządzany, stąd też wymóg uzasadnienia odnosi się także do „zmiany planu". Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu zmiany planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto w części wstępnej (pkt 2) uzasadnienie zawiera syntetyczne informacje o przesłankach i przedmiocie zmiany planu.
Niniejsze uzasadnienie podlegało niezbędnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

2.Podstawa prawna i merytoryczna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „D", dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej nr 91, ogólna charakterystyka przedmiotu zmiany planu, zgodność ze Studium.

Mając na uwadze potrzebę powiększenia potencjału gospodarczego gminy Rada Miejska w Wieliczce, na wniosek Burmistrza postanowiła uchwałą Nr XLI/579/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. o przystąpieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „D", dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej nr 91. Opracowany projekt planu realizuje poprzez ustalenia tekstowe i graficzne wskazania zawarte w uzasadnieniu do uchwały, tj. umożliwienie bardziej efektywnego wykorzystania terenów. uchwale. Powierzchnia obszaru objętego zmianą planu wynosi ok. 43,37 ha. Tereny, dla których sporządzono niniejszy projekt planu nie znajdują się w obszarze Natura 2000, nie są objęte formami ochrony na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Dla opracowywanej zmiany planu przeprowadzana jest tzw. strategiczna ocena oddziaływania na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środow*isko.

Zgodność projektu planu z ustaleniami Studium:
Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka uchwalonym 4 marca 2008 r. obszar objęty zmianą planu znajduje się w terenach zabudowy produkcyjno - usługowej. Projektowany planu, mimo iż poszerza teren PU w stosunku do planu uchwalonego w 2014 r. i z późniejszymi zmianami, nie powoduje naruszenia ustaleń Studium, gdyż uwzględnia pozostałe dyspozycje tego dokumentu.

Burmistrz Miasta i Gminy Wieliczka, kierując się przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) – zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Państwowego Powiatowego Inspektora w Wieliczce z wnioskiem o uzgodnienie stopnia i szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko i uzgodnienia (wskazania) takie uzyskał od obydwu Organów, co znalazło wyraz w opracowanej Prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zgodzie z przepisami odrębnymi (jak wyżej) procedura planistyczna dla wyżej opisanej zmiany tekstowej planu obejmuje m.in. :

- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu,
- Przygotowanie wniosku o uzgodnienie zakresu i szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko
- Wykonanie analiz wstępnych, w tym inwentaryzacji,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do planu,
- Sporządzenie projektu planu oraz wymaganych prognoz
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu,
- Wyłożenie projektu zmiany planu z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, z rozpatrzeniem uwag,
- Przedłożenie projektu zmiany planu do uchwalenia, a w przypadku uchwalenia przekazanie uchwały oraz dokumentacji planistycznej Organowi Nadzoru (Wojewodzie Małopolskiemu) w celu zbadania zgodności z prawem.

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą)

CZĘŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1)

2) potrzeby zrównoważanego rozwoju (art. 1 ust. pkt 1a) oraz

3)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Projekt planu nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego ani wymogów, urbanistyki i architektury, czy walorów krajobrazowych. Walory te poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych w sposób określony w ustaleniach rysunkowych i tekstowych planu nie powinny zostać naruszone. Ład przestrzenny zapewni zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ukształtowanego układu komunikacyjnego podstawowego. Warunki zagospodarowania terenów określono w projekcie planu w przepisach Rozdziału II i III. Wyznaczone parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania jak i mogących tam powstać obiektów związanych z funkcjonowaniem Wielickiej Strefy Aktywności Gospodarczej zwiększają możliwości inwestycyjne, przy poszanowaniu ładu przestrzennego tego obszaru, wymogów urbanistyki i architektury (w tym poprzez ustalenie racjonalnych dla tego terenu wysokości zabudowy, wskaźników terenu biologicznie czynnego oraz intensywności zabudowy, kształtu dachów i in.).

4)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy).

Opisany na wstępie niniejszego uzasadnienia zakres planu miejscowego, nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska.

Przeprowadzone na etapie wstępnym analizy środowiskowe wykazały m. in., że

1) obszar objęty planem nie posiada szczególnych właściwości naturalnych;
2) nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody ani nie podlega ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

5)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Przeprowadzone analizy planistyczne wykazały, że planu nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż obszarze objętym zmianą nie występują obiekty i tereny podlegające ochronie konserwatorskiej, bądź wymagające objęcia taką ochroną.

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy)

W ustaleniach planu zawarto nakazy uwzględniania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, poprzez eliminowanie barier architektonicznych.
W zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej ustalono nakaz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w ramach projektów realizacyjnych, poprzez wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami - w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, a także na niewydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i ścieżkach pieszo – rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób ze szczególnymi potrzebami i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

7) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).
Zmiana planu umożliwiająca bardziej intensywne wykorzystanie terenów w Wielickiej Strefie Aktywności Gospodarczej na cele produkcyjno-usługowe uwzględnia w większym niż dotąd stopniu walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez poszerzenie terenów produkcyjno-usługowych i zmianę wskaźników zagospodarowania. Pozwoli ona w sposób bardziej efektywny zagospodarować obszar, wykorzystując jego przeznaczenie i warunki zagospodarowania. Tym samym wymóg uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni w terenie objętym zmianą planu jest uwzględniony w rozwiązaniach planistycznych.

8) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).
Projekt planu jest sporządzony zgodnie z jego celem oraz z uwzględnieniem prawa własności w rozstrzygnięciach planistycznych.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).
W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń, został również przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

10) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).
Projekt planu nie wywołuje kolizji z potrzebami interesu publicznego.
Planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej, jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenu, tj. zabudowy usługowej.
Ustalenia planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone.

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).
Sporządzony projekt planu nie powoduje ograniczeń i zasadniczych zmian w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej.

12) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy).

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu jest zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten, na wstępnym etapie, przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu.

Na dalszym etapie procedury planistycznej zapewnienie udziału społeczeństwa następuje na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w tym w udziale w dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do projektu.

13) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy).

Projekt planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu uchwały przez Radę Miasta Łańcuta uchwały Nr XLI/579/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka – obszar „D", dla obszaru w miejscowości Węgrzce Wielkie, w rejonie linii kolejowej nr 91. Procedura wyłożenia do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną poprzedzona jest stosownymi ogłoszeniami w prasie, BIP-ie oraz obwieszczeniami na tablicach ogłoszeń.

14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy).

W projekcie planu w zapisach tekstowych ustalono sposób zaopatrzenia w wodę.

Ocenia się, że istniejący system zaopatrzenia ludności (ale także podmiotów innych) w wodę i jego rozbudowa zapewnia odpowiednią do potrzeb ilość i jakość wody w obszarze objętym planem. Ustalenia planu m. in. w powyższym zakresie podlegały sprawdzeniu przez właściwe organy na etapie opiniowania i uzgodnień.

15) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy).

Tereny projektu planu zlokalizowane są w rejonie gdzie brak jest zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy).

Tereny projektu planu zlokalizowane są w rejonie gdzie nie występują obszary predysponowane dla kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Tereny objęte projektem nie są też przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do kształtowania ww. przestrzeni.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano niezbędne analizy. Interes publiczny przemawia za sporządzeniem planu.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4
(*przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)*

Planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia nie spowoduje znacznej zmiany struktury przestrzennej obszaru, gdyż wyznaczone przeznaczenia terenów, stanowią kontynuację dotychczas określonego kierunku rozwoju tego terenu. Ustalenia planu w szczególności maja na celu ochronę zasobów kulturowych i racjonalne zagospodarowanie terenów dotychczas nie objętych planami miejscowymi, przy uwzględnieniu przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.
Projektowana struktura przestrzenna obszaru i jej lokalizacja, nie powodują konieczności odniesienia się do zagadnień wymienionych w art. 1 ust. 4 pkt 1 - 4 ustawy, gdyż plan nie wprowadza regulacji planistycznych, o których mowa w tym przepisie.

CZĘŚĆ B
(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)
B.1.*Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).*
Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 ustawy zostały przeprowadzone przez Gminę w roku 2016. Zostały one sfinalizowane poprzez podjęcie przez Radę Miejską w Wieliczce uchwały Nr XXVIII/340/2016 z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieliczka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy. W uchwale tej stwierdzono konieczność aktualizacji studium uchwalonego w 4 marca 2008r., oraz aktualność planów miejscowych dla obszarów A, B i D. W odniesieniu do obszaru C uchwała stwierdziła, że nowy plan dla tego obszaru, uchwalony 27.10.2016r. (ale jeszcze nie obowiązujący w dniu podejmowania uchwały Nr XXVIII/340/2016) odpowiada wymogom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na tej samej sesji (tj. w dniu 29.11.2016r.) Rada Miejska w Wieliczce podjęła uchwałę Nr XXVIII/341/2016) w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieliczka. Uchwała w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych nie wyklucza możliwości podejmowania zmian w planach miejscowych, np. takich jak obecnie sporządzony plan dla obszaru „D". To jest uprawnienie ustawowe rady gminy, z którego Rada Miejska w Wieliczce skorzystała, przyjmując uchwałę Nr XLI/579/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. w zakresie obszarowym określonym w załączniku graficznym do tej uchwały. Sporządzony projekt nie stoi w sprzeczności z uchwałą w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych w obszarze gminy, jak też nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uchwalonego 4.03.2008r. (sprawa nienaruszania ustaleń Studium przez projekt niniejszej zmiany planu została przestawiona w pkt. 2 uzasadnienia).

B.2.*Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).*
Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, która przedstawia szacunek skutków uchwalenia planu, a mianowicie:

- kosztów z tytułu uchwalenia planu, wynikających z nakładów na infrastrukturę techniczną,

- dochodów z tytułu uchwalenia planu, wynikających opłat jednorazowych, zmian w zakresie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.
- bilans z tytułu kosztów i przychodów,
- podsumowanie wpływu projektu planu na finanse gminy, w tym jej budżet.

Końcowe zestawienia skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazują, że prognozowany ogólny bilans dochodów i kosztów związanych z realizacją planu może być dodatni, w szczególności w sytuacji wystąpienia braku kosztów związanych z wykupem nieruchomości pod inwestycje celu publicznego. Sytuacja ta będzie jednak związana z tempem udostępniania nowych terenów budowlanych oraz samą ich zabudową. W prognozie założono finansowanie inwestycji infrastrukturalnych wyłącznie ze środków własnych Gminy (prognoza nie uwzględnia możliwości jej finansowania z innych źródeł – fundusze strukturalne oraz częściowej partycypacji w kosztach przyszłych inwestorów).
Podkreśla się, że prognoza finansowa, jest dokumentem o charakterze prognostycznym, mającym ocenić czy bilans dochodów i kosztów z tytułu uchwalenia tego planu będzie w przedziale ok. 10 lat od jego uchwalenia dodatni, czy ujemny.