Uzasadnienie

do uchwały Nr …….. Rady Gminy Kłaj z dnia …… w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Targowisko-6" na terenie Gminy Kłaj, w granicach działek 1472/8, 1473/3, 1474/4, 1475/4, 1476/2, 1477/2, 1478, 1479/2, 1480/2, 1480/7, 1481/1, 1482, 1542.

1.Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia.

Z dniem 18 listopada 2015 r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 3.11.2015 r. 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 będzie podlegało niezbędnej aktualizacji na poszczególnych etapach procedury planistycznej.

2.Podstawa prawna i merytoryczna planu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Targowisko-6" na terenie Gminy Kłaj, w granicach działek 1472/8, 1473/3, 1474/4, 1475/4, 1476/2, 1477/2, 1478, 1479/2, 1480/2, 1480/7, 1481/1, 1482, 1542, zgodność ze Studium.

Do sporządzania zmiany mpzp dla obszaru „Targowisko-6" na terenie Gminy Kłaj, w granicach działek 1472/8, 1473/3, 1474/4, 1475/4, 1476/2, 1477/2, 1478, 1479/2, 1480/2, 180/7, 1481/1, 1482, 1542 w zakresie zmian tekstowych dotyczących terenu 8.U, bez zmian na rysunku planu, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXII/282/2021 Rady Gminy Kłaj z dnia 29 czerwca 2021 r.

Zmiana planu ma na celu zmianę wskaźników urbanistycznych w granicach terenu 8.U, umożliwiających realizację obiektów zgodnie z najwyższymi standardami tj. zwiększeniu dla tego terenu maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m i 14 m do 16 m, obniżeniu liczby stanowisk postojowych oraz dopuszczeniu stosowania dachów płaskich. Rysunek planu nie będzie podlegał zmianom.

Dokumentem podlegającym zmianie jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj, dla obszaru „Targowisko-6", zatwierdzona uchwałą Nr XLVI/325/2014 Rady Gminy Kłaj z dnia 17.10.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2014 r. poz. 6118), zmieniona uchwałą Nr XLIV/332/2018 Rady Gminy Kłaj z dnia 29.05.2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Targowisko-6" na terenie Gminy Kłaj w zakresie dotyczącym niektórych ustaleń planu (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2018 r. poz. 4259).

W/w plan (i jego zmiana) reguluje kompleksowo przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów w całym obszarze „Targowisko-6" – ustala więc ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć.

Dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenu w terenie 8.U, takie jak:
- intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,2,

– powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 0,6,
– powierzchnia terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 30%,
w sporządzaj zmianie planu nie ulegną zmianie.

Zmiany nie będą obejmować także pozostałych zasad zagospodarowania oraz warunków i standardów kształtowania zabudowy tj. przeznaczenia podstawowego terenu 8.U.
W stanie niezmienionym pozostaną także ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Plan dotychczasowy, uchwalony 17 października 2014 r., dla którego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko (zaopiniowany pozytywnie przez Organy właściwe w świetle ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko)* będzie podstawowym i aktualnym aktem prawa miejscowego w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w tym wspierania zrównoważonego rozwoju, wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska oraz kompleksowej realizacji ustaleń - wymogów z zakresu ochrony środowiska w całym obszarze objętym planem.

W uchwale nr XLVI/325/2014 Rady Gminy Kłaj z dnia 17.10.2014 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2014 r. poz. 6118), w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj, dla obszaru „Targowisko-6", wprowadza się następujące zmiany w zakresie części tekstowej tego planu, bez żadnych zmian w części graficznej planu:

1) w §7 ust. 3 pkt 2 lit. a tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„- w terenach „UP", „U", „PU", „KU" – nie więcej niż 14,0 m, z zastrzeżeniem tiret trzecie,"

2) w §7 ust. 3 pkt 2 lit. a, dodaje się tiret trzecie o brzmieniu:

„- w terenie 8.U – nie więcej niż 16,0 m";

3) w §7 ust. 3 pkt 2 lit. c otrzymuje brzmienie:

- „dachy – strome dwu- lub wielospadowe, z kalenicą równoległą do podłużnej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych, wynoszącym od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. d i e; w terenie 8.U dopuszcza się dachy płaskie "

4) w §7 ust. 3 pkt 3 lit. a tiret drugie otrzymuje brzmienie:

„- w terenach „U" – nie więcej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem tiret czwarte,";

5) w §7 ust. 3 pkt 3 lit. a, dodaje się tiret czwarte o brzmieniu:

„- w terenie 8.U – nie więcej niż 16,0 m";

6) w §7 ust. 9 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) dla obiektów usługowych – 2 stanowiska przypadające na 100 m^2 powierzchni użytkowej, a ponadto 3 miejsca postojowe przypadające na każdych 10 zatrudnionych pracowników a w terenie 8.U: 1 stanowisko przypadające na 200 m^2 powierzchni użytkowej lub 3 miejsca postojowe przypadające na każdych 10 zatrudnionych pracowników oraz w ogólnej liczbie miejsc postojowych, określonych dla terenu 8.U co najmniej dwa miejsca winny być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, miejsca postojowe powinny być realizowane jako miejsca postojowe na parkingach zewnętrznych lub w budynkach.".

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kłaj, teren objęty zmianą znajduje się w granicach terenu usług komercyjnych.
Przeprowadzone analizy wykazały, że podjęta zmiana planu miejscowego w zakresie jak wyżej, nie naruszy ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj, uchwalonego uchwałą nr VII/73/2019 z dnia 22 maja 2019 r.

W związku z powyższym zapewniony został wymóg art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), nienaruszalności ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kłaj, uchwalonego uchwałą Nr VII/73/2019 Rady Gminy Kłaj z dnia 22 maja 2019 r.

Wójt Gminy Kłaj, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zmianami) zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieliczce z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia Strategicznej Oceny Oddziaływania na Środowisko (SOOŚ) i uzyskał takie uzgodnienia od obydwu Organów. I takie uzgodnienie uzyskał.

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. :

- Przygotowanie wniosku o odstąpienie od przeprowadzania SOOŚ,
- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do zmiany planu,
- Rozpatrzenie wniosków i postulatów do planu,
- Sporządzenie projektu zmiany planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu zmiany planu,
- Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu,
- 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) oraz
2)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Sporządzony projekt zmiany planu nie narusza podstawowej zasady planistycznej – ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Wszystkie ustalone w planie obowiązującym zasady mające znaczenie dla ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – jako wytyczne jego ochrony i kształtowania pozostają w mocy – zmiana planu nie spowoduje skutków negatywnych dla ładu przestrzennego.

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

Zmiana planu nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska. Zasady te zostały ustalone w planie miejscowym uchwalonym 17 października 2014 r.

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

Zmiana planu nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonych planem uchwalonym 17 października 2014 r.
Zasady i warunki dotyczące ochrony pozostają w formie niezmienionej, ustalonej w dotychczasowym planie w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami. (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy).

Zmiana planu nie narusza wymagań ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia a także ochrony osób ze szczególnymi potrzebami.

6) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy).

Zmiana planu pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych niż pozwalał na to plan miejscowy uchwalony 17 października 2014 r.

7) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Ustalenia zmiany planu, nie tylko nie ograniczają prawa własności kształtowanego m.in. przez dotychczasowe ustalenia planu uchwalonego 17 października 2014 r., ale wręcz wzmacnia to prawo.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Zmiana planu nie dotyczy potrzeb bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa. W związku z tym pozostają w mocy ustalenia planu uchwalonego 17 października 2014 r. dotyczące potrzeb obronności kraju (np. układu komunikacyjnego, rozwiązań infrastrukturalnych itp.) uzgodnione przez organy właściwe w tych sprawach.

9) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Zmiana planu realizuje zgłoszone problemy funkcjonalne użytkowania terenu, nie wywołując kolizji z potrzebami interesu publicznego.
Ustalenia i rozwiązania obowiązującego planu w zakresie dróg publicznych, infrastruktury technicznej, szczegółowego przeznaczeniu terenów, zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone w relacji z interesami indywidualnymi. Zmiana planu nie narusza wyżej określonych potrzeb interesu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy).

Zmiana planu nie wprowadza żadnych zmian w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Rozwój infrastruktury technicznej uwzględniono w planie obowiązującym.

11) 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 zmiany planu jest zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Dokonane ogłoszenia (prasa, tablica ogłoszeń, strona internetowa) o przystąpieniu do zmiany planu zapewniały każdemu zainteresowanemu możliwość złożenia wniosku do zmiany planu w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Kolejną formą uczestnictwa jest możliwość wnoszenia uwag w trakcie procedury wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu, a także udział w dyskusji publicznej jaka zostanie przeprowadzona w trakcie wyłożenia.

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

Projekt zmiany planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności organ sporządzający zmianę planu ogłosił w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu uchwały Nr XXXII/282/2021 Rady Gminy Kłaj z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany mpzp dla obszaru „Targowisko-6" na terenie Gminy Kłaj, w granicach działek 1472/8, 1473/3, 1474/4, 1475/4, 1476/2, 1477/2, 1478, 1479/2, 1480/2, 180/7, 1481/1, 1482, 1542 a także o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania uwag.

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

Zmiana planu nie narusza ustaleń obowiązującego planu miejscowego w powyższym zakresie, pozostają one nadal aktualne. W planie obowiązującym zawarte są ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci i urządzeń i z nowych sieci wodociągowych – co winno zabezpieczyć ilość wody na potrzeby ludności, przy założeniu zwiększenia zapotrzebowania w związku z wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę. Zmiana planu została przedłożona do uzgodnienia przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Dyrektor Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie oraz zaopiniowania przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieliczce.

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)

Niniejsza zmiana planu miejscowego jest dokonywana w celu optymalnego wykorzystanie terenu.

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)*

Nie ma podstaw do szczegółowego odniesienia się przy zmianie planu do zagadnień wymienionych w art. 1 ust. 4 pkt 1-4 ustawy, gdyż zmiana ta 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 nie były przeprowadzone.

B.2.*Wpływ projektu zmiany planu na finanse publiczne, w tym na budżet Gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).*

Analiza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, iż planowane zamierzenie inwestycyjne nie wykazuje:

- konieczności wykupu nieruchomości przez Gminę, a w związku z tym, nie nastąpi zmiana poziomu szacowanych kosztów z tego tytułu,
- wzrostu kosztów realizacji infrastruktury technicznej objętej zakresem prognozy finansowej - w związku z tym nie nastąpi zmiana poziomu szacowanych kosztów z tego tytułu,
- zmian w poziomie przychodów z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz tzw. renty planistycznej - w związku z tym nie nastąpi zmiana poziomu szacowanych przychodów z tego tytułu,
- zmian w poziomie pozostałych przychodów i kosztów oszacowanych w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłaj dla obszaru: „Targowisko-6” - w związku z tym nie nastąpi zmiana poziomu szacowanych kosztów z tego tytułu.

Ponadto, jak wykazały przeprowadzone dotychczas analizy, podjęta zmiana planu miejscowego opisana powyżej, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kłaj, uchwalonego uchwałą nr VII/73/2019 z dnia 22 maja 2019 r.
W związku z powyższym odstąpiono od opracowania zmiany prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Targowisko-6” na terenie Gminy Kłaj, w granicach działek 1472/8, 1473/3, 1474/4, 1475/4, 1476/2, 1477/2, 1478, 1479/2, 1480/2, 1480/7, 1481/1, 1482, 1542.
Dokumentem obowiązującym pozostaje prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kłaj dla obszaru: „Targowisko-6”.

Podsumowanie:
Projekt zmiany planu, został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wymogami szczegółowo wymienionymi w niniejszym uzasadnieniu, a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych.