

UZASADNIENIE DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁOSOSINA DOLNA, OPRACOWANEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY GMINY W ŁOSOSINIE DOLNEJ NR 556/LXI/2024 Z DNIA 26 MARCA 2024 R.

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

Zmiana miejscowego planu dotyczy poszerzenia terenu istniejącej oczyszczalni ścieków położonej w Łososinie Dolnej.

Przedmiotowa zmiana planu spełnia wymagania **art. 1 ust. 2** ustawy – ponieważ:

- 1) Zapewnia zachowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - a) nawiązanie do już zastanego ładu przestrzennego i ustalenie przeznaczenia terenów zgodnego z polityką przestrzenną prowadzoną przez gminę Łososina Dolna w nawiązaniu do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łososina Dolna”,
 - b) ustalenie odpowiednich cech, gabarytów i parametrów nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów w sposób gwarantujący szarmonizowanie powstającej zabudowy z zabudową istniejącą oraz otaczającym krajobrazem.
- 2) Nie narusza (w związku z pkt 1) walorów architektonicznych i krajobrazowych. Dla nowej zabudowy ograniczono powierzchnię zabudowy, całkowitą wysokość budynków oraz intensywność zabudowy. Określono zasady kształtowania połaci dachowych, kolorystyki dachów i elewacji.
- 3) Spełniając wymagania ochrony środowiska, ustalono warunki ochrony wód, powietrza i gleby oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych. Określono zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikację. Wprowadzono obowiązek ochrony wód, obowiązek oczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem do gruntu lub odbiornika.
- 4) Zapewnia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez ustalenie obowiązku nawiązania do tradycyjne zabudowy oraz uwzględnienie warunków określonych przez organ ochrony zabytków. Projektowana zmiana nie obejmuje obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską lub uwzględniają wskazania służby ochrony zabytków.
- 5) Uwzględnia wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi mienia, natomiast w odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych – nakazuje zachowanie przepisów odrębnych w projektowaniu budynków.
- 6) Chroni walory ekonomiczne przestrzeni poprzez nakaz oszczędnego gospodarowania gruntami przeznaczonymi do zainwestowania.
- 7) Zabezpiecza ochronę prawa własności przez ustalenie warunków zapobiegających ingerencji w prawo własności i uprawnienia właścicieli (wieczystych użytkowników) gruntów sąsiednich oraz – przez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów przeznaczonych na cele wskazane w planie.

- 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - właściwe organy nie zgłosiły do projektu planu wniosków.
- 9) Chroni interes publiczny poprzez nieingerowanie i niestwarzanie przeszkód w realizacji ewentualnych zamierzeń realizujących interes publiczny, w tym zabezpiecza możliwość realizacji sieci łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji. Pozostawia bez zmian zasady obsługi w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny.
- 10) Udział społeczeństwa zapewniono poprzez stosowne (zgodne z przepisami ustawy): komunikaty prasowe, internetowe i obwieszczenia; zapewnienie możliwości zgłaszania wniosków i uwag przed wszczęciem procedury planistycznej i w jej toku.
- 11) Poprzez rozpowszechnienie za pomocą prasy, obwieszczeń, środków komunikacji elektronicznej oraz prawo do bezpośrednich kontaktów z właściwymi służbami Urzędu Gminy osób zainteresowanych – zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych.
- 12) W proponowanych rozwiązaniach przestrzennych uwzględniono zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody poprzez docelowe zapewnienie możliwości realizacji systemu wodociągowego. W ustaleniach zmiany planu zakazuje się działań mogących pogorszyć jakość wody.

Realizując przepis **art. 15 ust. 3** organ sporządzający plan – ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu – **wyważył w sposób optymalny** interes publiczny i interesy prywatne, z tym, że w sprawach ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, zmian w zakresie jego zagospodarowania oraz ochrony interesu osób trzecich – wniosków i uwag nie zgłoszono. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej na potrzeby zmiany planu prognozie oddziaływania na środowisko. Analiz społecznych na potrzeby zmiany planu – jako odrębnych opracowań – nie sporządzano ze względu na zakres zmian ograniczony do niewielkiego terenu, przeznaczonego na teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **1IKO** (stanowiącego poszerzenie istniejącej oczyszczalni ścieków w Łososinie Dolnej oraz na teren zieleni urządzonej, oznaczony w planie symbolem **1ZP**).

Realizując obowiązek wynikający z **art. 15 ust. 4** – odnoszący się do uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni – organ sporządzający plan:

- 1) zachował zasady kształtowania struktur przestrzennych uwzględniając minimalizowanie indywidualnej transportochłonności układu przestrzennego oraz preferencję lokalizowania nowej zabudowy w obrębie obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) lokalizował nową zabudowę oczyszczalni ścieków z zabezpieczeniem dostępności do drogi publicznej.
- 3) zastosował rozwiązania przestrzenne nie utrudniające ruchu pieszego i rowerowego,
- 4) dążył do lokalizowania nowej zabudowy na obszarze przyległym do oczyszczalni ścieków jako uzupełnianie zabudowy istniejącej; nową zabudowę zlokalizowano w terenie charakteryzującym się dobrą dostępnością do drogi, wyposażonym w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

- 5) w kwestii realizacji przepisów zawartych w **art. 15 ust. 1** wyjaśnia się, że:
- a) **pkt 2** zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1. Gmina Łososina Dolna wykonała w 2016r. analizy, które zostały zaakceptowane przez Radę Gminy Łososina Dolna. Rada Gminy Łososina Dolna uchwałą Nr 135/XVII/2016 z dnia 3 czerwca 2016r. uznała potrzebę dokonania zmiany zarówno Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy jak również miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łososina Dolna. Obecnie rozpoczęto procedurę opracowania planu ogólnego Gminy Łososina Dolna;
 - b) **pkt 3** stanowi o obowiązku określenia wpływu opracowania (lub zmiany) planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy – zmiana planu ma wpływ na finanse publiczne, ponieważ dotyczy poszerzenia terenu gminnej oczyszczalni ścieków