

UZASADNIENIE DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŁOSOSINA DOLNA

opracowanej na podstawie uchwały Rady Gminy w Łososinie Dolnej Nr 85/XI/2024 z dnia 20 grudnia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łososina Dolna.

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 z późn. zm.).

Zmiana miejscowego planu dotyczy terenów położonych w miejscowościach: Białawoda, Bilsko, Łęki, Łososina Dolna, Michalczowa, Rąbkowa, Świdnik, Tęgoborze, Witowice Dolne, Zawadka, Znamierowice i Żbikowice.

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, kubaturę, 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:
 - a) Nakaz oszczędnego gospodarowania gruntami przeznaczonymi do zainwestowania, w tym przez określenie powierzchni działek budowlanych,

- b) Sporządzenie prognozy skutków finansowych realizacji planu.
- 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 był zapewniony 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, zawiadomienie o dyskusji publicznej oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag (w tym w postaci elektronicznej) i z prawem do uzyskania wyjaśnień.
- 11) Poprzez rozpowszechnienie za pomocą prasy, obwieszczeń, środków komunikacji elektronicznej oraz prawo do bezpośrednich kontaktów z właściwymi służbami Urzędu Gminy i możliwość udziału w sesji Rady Gminy w Łososinie Dolnej osób zainteresowanych – zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Czynności te wykazano w dokumentacji planistycznej.
- 12) W proponowanych rozwiązaniach przestrzennych uwzględniono zapewnienie odpowiedniej jakości i ilości wody poprzez docelowe zapewnienie możliwości realizacji systemu wodociągowego lub umożliwienie zaopatrzenia w wodę z ujęcia własnego. W ustaleniach zmiany planu zakazuje się działań mogących pogorszyć jakość wody.

Realizując przepis **art. 15 ust. 3** organ sporządzający plan – ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu – **wyważył w sposób optymalny** interes publiczny i interesy prywatne. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej na potrzeby zmiany planu prognozach oddziaływania na środowisko. Analiz społecznych na potrzeby zmian planu – jako odrębnych opracowań – nie sporządzano ze względu na zakres zmian ograniczony do pojedynczych działek nie stanowiących zwartego kompleksu terenu i przeznaczonych na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN – 18MN**, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami **1MN-ML do 3MN-ML**, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych, oznaczony symbolami **1MN-UH-UL**, teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM** oraz na teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem **1ZN**.

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, lub w pobliżu obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) lokalizował nową zabudowę z zabezpieczeniem możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego
- 3) zastosował rozwiązania przestrzenne nie utrudniające ruchu pieszego i rowerowego,
- 4) dążył do lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o już wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w szczególności poprzez uzupełnianie zabudowy istniejącej; nową zabudowę zlokalizowano w terenach charakteryzujących się dobrą dostępnością do dróg, wyposażonych w podstawowe sieci infrastruktury, a w przypadku braku pełnego wyposażenia – umożliwiających zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków poprzez rozwiązania indywidualne.
- 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 w Łososinie Dolnej. Rada Gminy w Łososinie Dolnej 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 w opracowaniu jest plan ogólny 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 nie ma wpływu na finanse publiczne, dotyczy bowiem terenów będących własnością prywatną.