

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU GMINY SIEPRAW W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH WSI: SIEPRAW, ZAKLICZYN, CZECHÓWKA I ŁYCZANKA – OBSZAR A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Siepraw w granicach administracyjnych wsi: Siepraw, Zakliczyn, Czechówka i Łyczanka – obszar A został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XLVII/398/23 Rady Gminy Siepraw z dnia 28 września 2023 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siepraw w granicach administracyjnych wsi: Siepraw, Zakliczyn, Czechówka i Łyczanka*. zmienionej uchwałą Nr VII/48/24 Rady Gminy Siepraw z dnia 6 listopada 2024 r. oraz uchwałą Nr XI/86/25 Rady Gminy Siepraw z dnia 25 marca 2025 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.). W związku z 67 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) - przy sporządzaniu niniejszego projektu planu obowiązuje zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siepraw przyjętego uchwałą Nr XLVIII/324/10 Rady Gminy Siepraw z dnia 10 listopada 2010 r. z późn. zm. (uchwała Nr XVIII/149/12 Rady Gminy Siepraw z dnia 20 września 2012 r.).

Niniejszy projekt planu uwzględnia politykę przestrzenną określoną w Strategii Rozwoju Gminy Siepraw.

Podejmowana zmiana ma na celu wskazanie i uwzględnienie aktualnych uwarunkowań prawnych wynikających z przepisów odrębnych, prawomocnych rozporządzeń i decyzji, w tym m. in. poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii.

Wprowadzane zmiany w przeznaczeniu terenów, w tym wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, uzasadnione są planowanymi inwestycjami Gminy oraz oczekiwaniami i wnioskami właścicieli działek o rozszerzenie terenów inwestycyjnych. Brak realizacji projektowanych zmian skutkowałby brakiem możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych o charakterze publicznym jak i osobistych mieszkańców Gminy. Przyrosty terenów do zainwestowania są zgodne z ustaleniami Studium, które dopuszcza korektę zasięgu wyznaczonych terenów inwestycyjnych.

W związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 r. poz. 2404), w projekcie zmiany planu konieczne było wprowadzenie nowych nazw oraz oznaczeń dotychczasowych przeznaczeń terenów:

- **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN** obejmują dotychczasowe tereny zabudowy jednorodzinnej intensywnej MN1, tereny zabudowy jednorodzinnej MN2 i tereny zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej MN3 – warto zaznaczyć tutaj iż w projekcie utrzymano to rozróżnienie poprzez zachowanie wskaźników powierzchni zabudowy, w celu poprawy jakości życia w terenach tych dokonano ograniczenia możliwości realizacji uzupełniających usług zarówno co do typu jak ich wielkości, ograniczono również możliwość realizacji zabudowy zagrodowej - jednocześnie dopuszczając utrzymanie istniejących gospodarstw;

- **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U** obejmują dotychczasowe tereny zabudowy mieszkaniowej i usług MU;

- wymienione w §28 projektu planu **tereny usług U** obejmują dotychczasowe tereny zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym U;
- wymienione w §29 projektu planu **tereny usług U** obejmują dotychczasowe tereny zabudowy usługowej o charakterze publicznym UP oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług o charakterze publicznym MWU;
- wymieniony w §30 projektu planu **teren usług U** obejmuje dotychczasowy teren założenia dworsko-parkowego ZU;
- **tereny usług edukacji UE** obejmują tereny szkolne dotychczasowo położone w terenach zabudowy usługowej o charakterze publicznym UP;
- **tereny usług kultu religijnego UR** obejmują dotychczasowe tereny zabudowy usługowej o charakterze sakralnym UK;
- **teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji UB-UA** obejmuje teren Urzędu Gminy dotychczasowo położony w terenach zabudowy usługowej o charakterze publicznym UP;
- **tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji UT-US** obejmują dotychczasowe tereny turystyki i wypoczynku UT;
- **tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni naturalnej UT-US-ZN** obejmują dotychczasowe tereny turystyki i wypoczynku z dopuszczeniem zalesień UT1;
- **tereny usług sportu i rekreacji US** obejmują dotychczasowe tereny usług sportu i rekreacji US oraz tereny usług sportu i rekreacji wraz z trasami i wyciągami narciarskimi US1 (obecnie 1.1US i 3.2US);
- **tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów U-PP-PS** obejmują dotychczasowe tereny zabudowy produkcyjno-usługowej PU;
- **tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów PP-PS** obejmują dotychczasowe tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P;
- **tereny dróg KDG, KDZ, KDL, KDD** obejmują dotychczasowe tereny dróg publicznych;
- **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR** obejmują dotychczasowe tereny dróg wewnętrznych KDW;
- **tereny obsługi komunikacji KO** obejmują dotychczasowe tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji KP;
- **tereny stacji paliw KO-INS** obejmują dotychczasowe tereny istniejących stacji paliw KS;
- **teren gazownictwa IG** obejmuje dotychczasowy teren infrastruktury technicznej – gazownictwo G;
- **tereny wodociągów IW** obejmują dotychczasowe tereny infrastruktury technicznej – wodociągi W;
- **tereny pompowni ścieków IKP** obejmują dotychczasowe tereny infrastruktury technicznej kanalizacji K;
- **teren oczyszczalni ścieków IKO** obejmuje dotychczasowy teren infrastruktury technicznej kanalizacji K obejmujących oczyszczalnie w Sieprawiu;
- **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy RN** obejmują dotychczasowe tereny rolnicze R;
- **tereny zabudowy związanej z rolnictwem RZ** obejmują dotychczasowe tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- **teren akwakultury i obsługi rybactwa RA** obejmuje dotychczasowy teren wód powierzchniowych i rekreacji WS/UT;
- **tereny wód powierzchniowych śródlądowych WS** obejmują dotychczasowe tereny wód powierzchniowych WS;
- **tereny lasów L** obejmują dotychczasowe tereny lasów ZL oraz tereny zalesień ZL1;
- **tereny zieleni naturalnej ZN** obejmują dotychczasowe tereny zieleni nieurządzonej ZR;
- **tereny zieleni urządzonej ZP** obejmują dotychczasowe tereny zieleni parkowej ZP, ZP1;
- **tereny cmentarzy czynnych CC** obejmują dotychczasowe tereny cmentarzy ZC.

W większości przeznaczeń utrzymano wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy. Ze względów efektywnego gospodarowania przestrzenią i wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni, z uwzględnieniem analizy warunków stanu zagospodarowania dokonano korekt wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy dla wybranych terenów. We wszystkich terenach inwestycyjnych dokonano racjonalizacji minimalnej ilości miejsc parkingowych poprzedzonej analizą faktycznych potrzeb oraz możliwości inwestorów w poszczególnych przeznaczeniach.

Realizując dyspozycję przepisu art. 15 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p) poniżej przedstawiono:

•SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 - 4 u. p.z.p.

W przedmiotowym projekcie planie, wymogi zawarte w ust. 2 pkt 1-15 zostały uwzględnione w ustaleniach planu:

1) (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 u.p.z.p.)wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; walory architektoniczne i krajobrazowe – zawarto w Rozdziale 2: *Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w zapisach dotyczących Ogólnych zasad zagospodarowania terenów i Ogólnych zasadach ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania zabudowy* oraz w Rozdziale 3: *Ustalenia szczegółowe – przeznaczenia terenów*; nie odniesiono się do krajobrazów priorytetowych ponieważ w momencie sporządzania projektu planu nie zostały one jeszcze wyznaczone przez właściwe organy;

2) (art. 1 ust. 2 pkt 1a, 3, 13, 15 u.p.z.p.) potrzeby zrównoważonego rozwoju, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności oraz potrzeby związane z kształtowaniem produkcji rolniczej – zawarto w projekcie planu:

A) w Rozdziale 2: *Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w zapisach dotyczących Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu* w szczególności w zakresie:

a) uwzględnienia granic stref ochrony ujęć wód:

- *strefy ochrony pośredniej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki*; Obszar objęty planem w znacznej części znajduje się w granicy terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawinki zgodnie z Rozporządzeniem Nr 2/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 369 poz. 3164 z 25 lipca 2011 r.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Nr 3/2011 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zmiany rozporządzenia ustanawiającego strefę ochronną dla ujęcia wody powierzchniowej w km 5+500 rzeki Skawinki w miejscowości Skawina, gmina Skawina, powiat krakowski (Dz. Urz. Woj. Małop. Nr 479 poz. 4642 z 10 października 2011 r.); w którym obowiązują zakazy i nakazy określone w w/w rozporządzeniach,

- *strefy ochrony pośredniej I i II rzędu ujęcia wody ze Zbiornika Dobczyckiego*; Obszar objęty planem w znacznej części znajduje się w granicy terenu ochrony pośredniej I i II rzędu strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej ze zbiornika Dobczyckiego zgodnie z

Rozporządzeniem Nr 19/2012 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej ze Zbiornika Dobczyckiego na potrzeby Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie (Dz. Urz. Woj. Małop. poz. 7548 z 19 grudnia 2012 r.), w którym obowiązują zakazy i nakazy określone w w/w rozporządzeniu,

- b) uwzględnienia granice projektowanego zbiornika retencyjnego „Pasternik” zgodnie z Uchwałą Nr XXV/344/04 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 października 2004r. w sprawie przyjęcia Programu Małej Retencji Województwa Małopolskiego,
 - c) ustaleń dotyczących ochrony cieków wodnych wraz z ich obudową biologiczną oraz urządzeń mlioracji,
 - d) wskazanych stref sanitarnych wyznaczonych w zasięgu 50 m i 150 m od granic cmentarzy, w których występują ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie dla cmentarzy (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315),
 - e) wskazanych się pomników przyrody,
 - f) wskazanych lasów ochronnych
 - g) w projekcie nie formułuje się ustaleń w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, terenów górniczych – brak ich występowanie na obszarze planu;
- B) w Rozdziale 3: *Ustalenia szczegółowe – przeznaczenia terenów* poprzez wprowadzenie terenów o funkcji rolniczej;
- C) w Rozdziale 4: *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej* poprzez przepisy z zakresu systemów zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych;

3) (art. 1 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p.) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zawarto w projekcie planu w Rozdziale 2: *Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w zapisach dotyczących Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej*;

4) (art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14 u.p.z.p.) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami oraz potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska zawarto w Rozdziale 2: *Zasady zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze planu, w tym zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego*

- a) w zapisach dotyczących *Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu* w szczególności w zakresie:
 - ograniczeń lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie/zawsze znacząco oddziałujących na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.);
 - zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu Ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r. poz. 54, z późn. zm.),
 - określenia dopuszczalnych norm hałasu dla poszczególnych terenów wskazanych w planie zgodnie z zapisami Ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r. poz. 54, z późn. zm.),
 - przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom,

- ustaleń dotyczących obszarów osuwania się mas ziemnych,
- b) w zapisach dotyczących *Ogólnych zasad zagospodarowania terenów* w szczególności w zakresie:
 - nakazu stosowania rozwiązań zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami,
 - wskazania przestrzeni publicznych,
 - zasadach obsługi parkingowej uwzględniającej parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (uszczegółowione w Rozdziale 3)

5) (art. 1 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p.) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez wskazanie odpowiednich kierunków ich zagospodarowania zapewniających efektywne wykorzystanie przestrzeni;

6) (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.) prawo własności – uwzględniono poprzez uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania terenów, zapewnienie w toku procedury możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji (patrz punkt 10, 11);

7) (art. 1 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zostały uwzględnione poprzez przedłożenie projektu planu właściwym organom do uzgadniania/opiniowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie obronności i bezpieczeństwa – patrz dokumentacja formalno - prawna);

8) (art. 1 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.) potrzeby interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez przedłożenie projektu planu właściwym organom do uzgadniania/opiniowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego realizujących inwestycje celu publicznego dotyczące projektów infrastrukturalnych oraz o znaczeniu strategicznym – patrz dokumentacja formalno - prawna;

9) (art. 1 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p.) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zawarto w projekcie planu w Rozdziale 4: *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej* oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów (dopuszczenie realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);

10), 11) (art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 u.p.z.p.) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono między innymi poprzez przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu planu zgodnie z u. p. z. p.

W przedmiotowym projekcie planu, wymogi zawarte w ust. 3, dotyczące ważenia interesu publicznego oraz prywatnego uwzględniono, poprzez analizę i rozpatrzenie wniosków i uwag zgłoszonych do planu (zarówno przez osoby prywatne jak i instytucje). Interes prywatny uwzględniony został zarówno w postaci zapewnienia mieszkańcom możliwości realizacji zamierzeń inwestorskich jak i poprzez wskazaną w zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i pkt 12 u.p.z.p. możliwość partycypacji w procedurze planistycznej. Interes publiczny uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych, utrzymanie oraz możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących przestrzeni publicznych.

W przedmiotowym projekcie planu, wymogi zawarte w ust. 4, dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez wprowadzenie różnorodnych kategorii terenów inwestycyjnych w tym terenów komunikacyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych oraz wyłączonych z zabudowy – zapewniając funkcjonalność struktury przestrzennej (w tym transportowej) zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności, możliwościami rozwoju gminy oraz zachowania najważniejszych zasobów przyrodniczych.

- **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 u.p.z.p., w 2020 r. opracowana została ocena aktualności dokumentów planistycznych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gminy Siepraw (przyjęta Uchwałą Nr XIX/160/20 Rady Gminy Siepraw z dnia 9 listopada 2020 r.). Przedmiotowy projekt miejscowego planu uznać należy za zgodny z wynikami ww. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Wyniku dokonanej analizy stwierdzono potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu uwzględniono projektowanie uniwersalne między innymi poprzez wskazanie przestrzeni publicznych, nakazu stosowania rozwiązań zapewniających warunki dla poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami oraz określenie zasad obsługi parkingowej uwzględniającej parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

- **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Realizacja ustaleń projektu 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 planów. Potencjalnie zwiększeniu ulegną wpływy z podatku od nieruchomości w związku z realizacją nowej zabudowy w poszerzeniach terenów inwestycyjnych. 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.