

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA
CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI LUSINA**
opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):

„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”.*

Poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia ww. wymienionych elementów.

1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 1 ust. 2-4 zawarto następujące wymogi:

ust 2: W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) 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. z 2020 r. poz. 1062);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag,

zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art. 1. ust. 2 pkt 1-13 ustawy zostały uwzględnione w ustaleniach planu:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zawarto w **§5, §6** oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów, dotyczących zasad zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy (Rozdział III - ustalenia szczegółowe);

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zawarto w **§4, §7** oraz w zapisach dla poszczególnych kategorii terenów dotyczących zasad zagospodarowania oraz zasad kształtowania zabudowy (Rozdział III - ustalenia szczegółowe) – na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary chronione;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zawarto w **§9** oraz w zapisach dla poszczególnych terenów dotyczących przeznaczenia oraz zasad ich zagospodarowania (Rozdział III - ustalenia szczegółowe);

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zawarto w **§9** – na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, występuje natomiast stanowisko archeologiczne;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zawarto w **§8**;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – uwzględniono poprzez wskazanie odpowiednich kierunków ich zagospodarowania;

7) prawo własności – uwzględniono poprzez uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania terenów, zapewnienie w toku procedury możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji (patrz punkt 11, 12);

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zostały uwzględnione poprzez przedłożenie projektu planu organom właściwym do uzgadniania projektu planu (organy wojskowe, ochrony granic, bezpieczeństwa Państwa – patrz dokumentacja formalno – prawna);

9) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono w planie zarówno poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych, utrzymanie oraz możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w §4, §6;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zawarto w §10, §11, §12, §13, §14, §15, §16, §17, §18 oraz w ustaleniach dla poszczególnych terenów (dopuszczenie realizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);

11), 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez:

- informacje o przystąpieniu do procedury sporządzania planu:
 - Uchwała Nr XX/206/2020 Rady Gminy Mogilany z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lusina zamieszczona na stronie BIP Urzędu Gminy Mogilany <https://bip.malopolska.pl/ugmogilany.a.1786567,uchwala-nr-xx2062020-rady-gminy-mogilany-z-dnia-25-czerwca-2020-r-w-sprawie-w-sprawie-przystapienia-.html> z dnia 02.07.2020 r.,
 - na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Wójta Gminy Mogilany z dnia 29.09.2020 r.),
 - ogłoszenie w prasie w dniu 29.09.2020 r.,
 - Obwieszczenie Wójta Gminy Mogilany zamieszczone na stronie BIP Urzędu Gminy Mogilany: <https://bip.malopolska.pl/ugmogilany.a.1824909,obwieszczenie-wojta-gminy-mogilany-o-przystapieniu-do-sporzadzenia-1-miejscowego-planu-zagospodarowan.html> 02.10.2020 r.,
- informacje o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu:
 - na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Wójta Gminy Mogilany z dnia 20.01.2023 r.),
 - ogłoszenie w prasie w dniu 20.01.2023 r.
 - obwieszczenie Wójta Gminy Mogilany zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Mogilany: <https://www.mogilany.pl/> i na stronie BIP Urzędu Gminy Mogilany z dnia 20.01.2023 r.
- informacje sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w trakcie wyłożenia do projektu planu do publicznego wglądu:
 - na tablicach ogłoszeń (zarządzenie Wójta Gminy Mogilany z dnia 04.04.2023 r.),
 - zarządzenie Wójta Gminy Mogilany zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Mogilany: <https://www.mogilany.pl/> i na stronie BIP Urzędu Gminy Mogilany z dnia 04.04.2023 r.

- informacje o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu:
 - na tablicach ogłoszeń (Obwieszczenie Wójta Gminy Mogilany z dnia 02.08.2023 r.),
 - ogłoszenie w prasie w dniu 02.08.2023 r.
 - obwieszczenie Wójta Gminy Mogilany zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Mogilany: <https://www.mogilany.pl/> i na stronie BIP Urzędu Gminy Mogilany z dnia 02.08.2023 r.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapewniono poprzez ustalenia zawarte w §11.

Projekt planu został przedłożony do uzgodnień organom właściwym w zakresie elementów wymienionych w art. 1 ust. 2 ustawy. Szczegółowe informacje na temat sposobu uwzględnienia uzgodnień i opinii zawarto w dokumentacji formalno – prawnej.

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art. 1 ust. 3 ustawy, dotyczące ważenia interesu publicznego oraz prywatnego uwzględniono, poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej. Interes prywatny uwzględniony został zarówno w postaci zapewnienia mieszkańcom możliwości realizacji zamierzeń inwestorskich jak i poprzez wskazaną w art. 1 ust. 2 pkt 11 i pkt 12 możliwość partycypacji w procedurze planistycznej. Interes publiczny uwzględniono w planie zarówno poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych, utrzymanie oraz możliwość rozbudowy systemu dróg publicznych, wprowadzenie regulacji dotyczących przestrzeni publicznych.

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w art. 1 ust. 4 ustawy, dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez wprowadzenie zmiany planu mającej na celu dostosowanie ustaleń obowiązującego planu do potrzeb społeczności gminy oraz umożliwienie realizacji zabudowy związanej z działalnością leczniczą i rehabilitacyjną, która prowadzona ma być w oparciu o eksploatację złóż wód leczniczych ze złoża „Lusina” ID 19560.

2. 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

Zgodnie z wymogami art. 32 ustawy, w 2016 roku opracowana została ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogilany oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXIV/209/2016 Rady Gminy Mogilany z dnia 24 listopada 2016 r.), w której dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Z przeprowadzonej analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika że, zmiana planów miejscowych podyktowana jest ich aktualizacją w celu dostosowania do powstałych uwarunkowań prawnych i faktycznych.

Przystąpienie do niniejszego planu oraz jego zakres jest zgodny z wynikami ww. oceny aktualności oraz uchwałą Rady Gminy. Konieczność jego realizacji została przeanalizowana w odrębnej analizie przed przystąpieniem do zmiany planu (patrz dokumentacja).

3. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Analiza wpływu ustaleń planu na budżet gminy dokonana została w analizie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (załączona do dokumentacji formalno–prawnej).

W prognozowanym okresie wpływy do budżetu gminy ulegną zmianie w związku ze zmianami w pobieraniu podatków od gruntów i nieruchomości. Wpływy do budżetu gminy Mogilany spowodowane będą również ewentualnym pobieraniem opłaty planistycznej oraz opłat ponoszonych przez właścicieli nieruchomości przy ich zbywaniu.

Ewentualne doinwestowanie obszaru podlegającego procedurze zmiany planu spowoduje również dodatkowy wpływ związany z pobieraniem podatku PIT i ewentualny CIT. Jednak oszacowanie wpływu do budżetu jest trudne ze względu na czynniki rynkowe.

W Prognozie nie oszacowano kosztów realizacji nowych obiektów infrastruktury, których rozwiązania techniczne będą powiązane z projektowanymi w przyszłości obiektami kubaturowymi.

Wpływy z podatków narastająco					Suma wpływów	
0%	10%	25%	40%	55%	łącznie z 5 lat	w zaokrągleniu
[zł]						
wpływy (podatek od gruntów, wariant 20%)						
0	9 600,00	24 000,00	38 400,00	52 800,00	124 800,00	125 000,00
wpływy (podatek od budynków, wariant 20%)						
0	32 000,00	80 000,00	128 000,00	176 000,00	416 000,00	416 000,00
BILANS:					540 800,00	541 000,00