UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Grybów
z dnia .....

w sprawie uchwalenia

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Grybów

Uchwalenie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów, zwanej dalej „Planem", ma na celu realizację indywidualnych potrzeb społecznych, przewidzianych do realizacji na obszarze Gminy Grybów

Prace dotyczące przedmiotowego Planu prowadzone były stosownie do uchwały Nr XXV/246/2026 Rady Gminy Grybów z dnia 16 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów", przyjętego uchwałą Nr XXI/185/2025 Rady Gminy Grybów z dnia 24 listopada 2025 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego poz. 7151 z dnia 3 grudnia 2025 r.) zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 poz. 538) oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) została przeprowadzona procedura sporządzania Planu przewidziana w ww. ustawie:

1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Planu ukazało się w dniu 25.06.2024 r w Gazecie Wyborczej;
2) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia Planu zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Grybów oraz na stronie BIP od dnia 25.06.2024 r.;
3) Zainteresowani mogli składać wnioski do Planu oraz do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 02.08.2024 r.

2. Przedmiotowy Plan spełnia wymagania art. 1 ust. 2 ww. ustawy – ponieważ:

1) spełnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
   a) ustalenia Planu zgodne z polityką przestrzenną Gminy Grybów wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów" przyjętym uchwałą Rady Gminy Grybów Nr XLIX/469/2023 r. z dnia 24 lutego 2023 r. w sposób nie naruszający ustaleń tego Studium, stanowiąc dopełnienie tej polityki poprzez określenie ogólnych i szczegółowych zasad oraz warunków zagospodarowania obszaru Gminy,
   b) uwzględnienie regionalnych zasad urbanistyczno-architektonicznych poprzez nawiązanie do tradycyjnego systemu zabudowy występującego w Gminie Grybów;

2) uwzględnia istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia w Planie:
   a) tradycyjnych zasad kompozycji zabudowy, w tym:
      - zagospodarowania przestrzennego i linii zabudowy,
      - wskaźników zagospodarowania terenów;
   b) tradycyjnych (regionalnych) zasad kształtowania zabudowy, w tym:
      - skali zabudowy (parametrów zabudowy),
      - form zabudowy (detalu architektonicznego) i materiałów budowlanych,

   które zapewniają harmonijne powiązanie nowej zabudowy z otoczeniem (zabudową istniejącą oraz krajobrazem);

3) spełnia wymagania ochrony środowiska – poprzez:
   a) ustalenie warunków gospodarowania i ochrony podstawowych komponentów środowiska:
      - różnorodności biologicznej,
      - wód powierzchniowych i podziemnych,
      - warunków atmosferycznych,
      - warunków klimatycznych,
      - warunków akustycznych,
      - powierzchni ziemi,
      - przyrody i krajobrazu;

   b) ustalenia racjonalnego gospodarowania wodami – poprzez:
      - utrzymanie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych z zapewnieniem właściwych warunków ich wykorzystania oraz podwyższenia ich stanu ekologicznego,
      - uporządkowanie gospodarki ściekowej i odpadami – stosowanie indywidualnych lub zbiorczych systemów przy spełnieniu wymagań przepisów prawa ochrony środowiska oraz prawa wodnego,

- utrzymanie naturalnej retencji terenowej wód oraz zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi poprzez zagospodarowanie wód opadowych na własnym gruncie;
- stosowanie w miarę możliwości, technologii produkcyjnych o niskim stopniu wodochłonności lub wykorzystujących wodę w obiegach zamkniętych,
- spełnienie warunków korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły – wg przepisów szczególnych;

c) przeciwdziałanie degradacji funkcjonalnej korytarzy ekologicznych w lokalizacjach i sposobie zagrażającym przerwaniem trasy korytarzy lub istotnym ograniczeniem ich drożności – poprzez wprowadzanie przepustów ekologicznych w obrębie nieruchomości oraz w obrębie dróg przecinających korytarze ekologiczne;

d) ochronę użytków rolnych, która została zapewniona poprzez ustalenie właściwego wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania:
- zachowując właściwe proporcje pomiędzy wskaźnikami powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej,
- poprzez nienaruszenie zwartych kompleksów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych gleb,

e) ochronę użytków leśnych, która została zapewniona poprzez nienaruszanie kompleksów leśnych i zadrzewień;

4) spełnia wymagania ochrony krajobrazu, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez:
a) ustalenia zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do historycznego dziedzictwa kulturowego,
b) nienaruszanie obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz dóbr kultur współczesnej,
c) nakaz harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w istniejące układy urbanistyczno-architektoniczne w nawiązaniu do historycznych lub współczesnych uwarunkowań;

5) spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – poprzez określenie zasad ochrony środowiska i ochrony przed zagrożeniami z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

6) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez:
a) sporządzenie prognozy skutków finansowych realizacji Planu,
b) racjonalnie wykorzystując, przy określeniu nowych funkcji dla terenów budowlanych, istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania, w tym poprzez lokalizację nowej zabudowy na obszarach częściowo zabudowanych i uzbrojonych, na zasadzie sąsiedztwa z istniejącymi strukturami osadniczymi, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz pośrednim – poprzez drogi wewnętrzne;

7) uwzględnia prawo własności – poprzez:
a) nienaruszenie prawa własności terenów objętych Planem, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego,
b) ustalenia Planu sformułowane w sposób zapobiegający ingerencji w prawo własności;

8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów poprzez zabezpieczenie komunikacyjne przedmiotowych terenów budowlanego, drożności dróg publicznych oraz uwzględnienie ustaleń w sprawie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, w tym łączności publicznej – w zakresie niezbędnym do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń oraz poprzez ustalenia, które nie pozostają w sprzeczności w ww. potrzebami (w trakcie procedury planistycznej organy wojskowe oraz odpowiedzialne za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa nie zgłaszały wniosków do projektu Planu);

9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenia, nie tworzące przeszkód w realizacji interesu publicznego, m.in. realizacji dróg publicznych oraz utrzymanie dotychczas obowiązujących zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej stanowiącej cel publiczny;

10) uwzględnia potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szeroko-pasmowych – poprzez ustalenia, nie tworzące przeszkód w realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, m.in. łączności publicznej (inwestycji telekomunikacyjnych);

11) zgodnie z przepisami, zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad Planem – poprzez stosowne komunikaty prasowe, internetowe i obwieszczenia, w których zawarto informacje o terminach, miejscu i formach konsultacji społecznych nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami, a także o terminach składania uwag do tego projektu oraz do Prognozy oddziaływania na środowisko;

12) zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych – poprzez rozpowszechnienie za pomocą prasy, obwieszczeń, środków komunikacji elektronicznej oraz prawa do bezpośrednich kontaktów z właściwymi służbami Urzędu Gminy oraz możliwość udziału w Sesji Rady Gminy Grybów – osób zainteresowanych (czynności te zostały wykazane w dokumentacji planistycznej);

13) uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez odpowiednie ustalenia.

3. **Realizując przepis art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,** organ sporządzający Plan – ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, **wyważył interes publiczny i interesy prywatne dotyczące:**

1) **ochrony obecnego stanu zagospodarowania terenów objętych Planem** i w zakresie planowanych zmian w ich zagospodarowaniu oraz w sprawie ochrony interesu osób trzecich – do ww. zagadnień została zapewniona możliwość zgłaszania uwag;
2) **analizy ekonomicznej**, która przedstawiona została w formie wniosków z prognozy skutków finansowych Planu;
3) **analizy środowiskowej**, która zawarta została w sporządzonym dla obszaru całej Gminy opracowaniu ekofizjograficznym;
4) **analiz społecznych** – jako odrębnych opracowań na potrzeby Planu nie sporządzano, ze względu na zakres zmian ograniczony do konkretnych terenów na gruntach gminnych i prywatnych, które zapewniają możliwość spełnienia warunków prawa budowlanego i ochrony środowiska przy realizacji inwestycji.

4. **Realizując przepis art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ sporządzający projekt Planu – ustalając przeznaczenie terenów oraz określając potencjalny sposób ich zagospodarowania i wykorzystania** – określił zmiany w przeznaczeniu oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania tych terenów, a także wymogi wynikające z art. 10 ust. 2, odnoszące się do przedmiotowego Planu.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

1. W odniesieniu do przepisów art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) **w z zakresie art. 15 ust. 1 pkt 2 stanowiącego o obowiązującej zgodności Planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy** – w czasie trwania obecnej kadencji Rady Gminy Grybów została podjęta decyzja w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego w zakresie umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych mieszkańców Gminy Grybów na cele indywidualne mieszkańców oraz na cele publiczne;
2) **realizując obowiązek odnoszący się do uniwersalnego projektowania i uwzględniania wymagań ładu przestrzennego efektywnego gospodarowania przestrzenią i walorów ekonomicznych przestrzeni, organ sporządzający projekt Planu:**

a) zachował zasady kształtowania struktur przestrzennych uwzględniając minimalizowanie indywidualnej transportochłonności układu przestrzennego – w obrębie i sąsiedztwie obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z dostępem bezpośrednim do dróg publicznych lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
b) lokalizował nową zabudowę z uwzględnieniem możliwości korzystania z publicznego oraz indywidualnego transportu;
c) zastosował rozwiązania przestrzenne nie utrudniające ruchu pieszego i rowerowego;
d) przyjął w Planie lokalizację zabudowy na terenach możliwych do zaopatrzenia w indywidualne lub zbiorcze systemy infrastruktury technicznej (na obszarze aglomeracji oraz poza obszarem aglomeracji);
e) uwzględnił zasady zapewnienia dojazdu do nieruchomości i miejsc do parkowania pojazdów, w tym do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) **w zakresie art. 15 ust. 1 pkt 3 stanowiącego o obowiązku określenia wpływu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy** – wpływ Planu na finanse publiczne został wykazany, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sporządzonej prognozie skutków finansowych uchwalenia Planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu miejscowego wskazuje potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia tego planu i oparta jest zazwyczaj na maksymalnych możliwościach zagospodarowania terenów objętych planem z uwzględnieniem założeń bilansowych studium.

Faktyczne wysokości wpływów do budżetu Gminy i wydatków mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Wykonana analiza finansowa wykazała, że dochody Gminy wzrosną ze względu na przekształcenie terenów rolnych na cele nierolnicze.

IV. Konsultacje społeczne.

W związku z koniecznością udziału społeczeństwa w określonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacjach społecznych, projekt Planu i Prognoza oddziaływania na środowisko zostaną udostępnione do konsultacji – po uzyskaniu uzgodnień i opinii do tych projektów.

Konsultacje społeczne zostaną poprzedzone zawiadomieniami w postaci ogłoszeń i obwieszczeń, przy czym w ww. dokumentach zostały zawarte informacje o terminach, miejscach i formach konsultacji nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami, a także o terminach składania uwag do projektu Planu i do Prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 2 i pkt 5, art. 8i ust. 6 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) **konsultacje społeczne zostaną przeprowadzone w następujących formach:**

- **Zbieranie uwag**;
- **Spotkanie otwarte –** w Sali Posiedzeń Urzędu Gminy Grybów, 33-330 Grybów ul. Jakubowskiego 33 Budynek A,
- **Prowadzenie punktu konsultacyjnego** w siedzibie Urzędu Gminy Grybów, pokój 12,
  Projektant pełnił dyżur za pomocą środków porozumiewania się na odległość we wskazanym powyżej dniu i godzinach.
  Link do spotkania zostanie udostępniony w dniu dyżuru na stronie internetowej pod adresem https://bip.malopolska.pl/uggrybow w zakładce: ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Projekt ww. planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko zostały udostępnione do wglądu w Urzędzie Gminy Grybów, 33-330 Grybów, pokój 12, od poniedziałku do piątku od godz. 8.00 do 14.00.

Wersja elektroniczną ww. dokumentów zostanie udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: https://bip.malopolska.pl/uggrybo w zakładce: ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Uwagi do projektu Planu można będzie wnosić w formie papierowej w Urzędzie Gminy Grybów, drogą pocztową na adres: Urząd Gminy Grybów, ul. Jakubowskiego 33, 33-300 Grybów lub w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres: ug@gminagrybow.pl

Z projektem Planu można się będzie zapoznać na stronie internetowej Gminy Grybów pod adresem: https://www.gminagrybow.pl

Informacji o projekcie Planu będzie udzielał inspektor ds. planowania przestrzennego pod nr tel. 18 448 42 30 - od poniedziałku do piątku w godzinach pracy Urzędu Gminy.

Po zakończeniu konsultacji społecznych zostanie opracowany raport podsumowujący przebieg konsultacji wraz z protokołami z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji dotyczących:

- uwag do konsultowanych opracowań,
- spotkania otwartego,
- prowadzenia punktu konsultacyjnego,

w szczególności w zakresie rozpatrzenia uwag, które będzie można wnosić do konsultowanych opracowań.

V. Uchwalenie Planu.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Grybów przedłoży Radzie Gminy Grybów:

- raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych,
- protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji,
- wykazy uwag wniesionych do konsultowanych opracowań

oraz projekt uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grybów" wraz projektami załączników do tej uchwały, którymi są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu sporządzona na mapach zasadniczych w skali 1:2000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Gminy Grybów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania;
3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne tworzone dla planu, o których mowa w Rozdziale 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2026 r. poz. 538).