

UZASADNIENIE

do Uchwały NrRady Gminy Jodłownik

z dnia

w sprawie uchwalenia

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jodłownik

Uchwalenie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jodłownik, zwanego dalej „Planem”, ma na celu uwzględnienie indywidualnych potrzeb społecznych przewidzianych do realizacji na obszarze Gminy Jodłownik. Prace dotyczące przedmiotowego Planu prowadzone były stosownie do:

- **Uchwały Nr II/23/2024 Rady Gminy Jodłownik z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jodłownik”,**

zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. 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 z późn. zm.).

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 z późn. zm.) 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 Jodłownik oraz na stronie BIP od dnia 24.06.2024 r.
- 3) Zainteresowani mogli składać wnioski do Planu oraz do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w terminie do dnia 31.07.2024 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 wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jodłownik” przyjętym uchwałą Rady Gminy Jodłownik LVIII/397/2024 z dnia 29 stycznia 2024 r. w sposób nie naruszający ustaleń tego Studium, stanowiąc dopełnienie tej polityki poprzez określenie ogólnych i szczegółowych zasad oraz warunków zagospodarowania obszaru Gminy,
- b) wyznaczenie obszarów koncentracji osadnictwa, w obrębie których obowiązuje spełnienie warunków przyjętej w Planie strategii planistycznej mającej na celu skupienie rozwoju zabudowy w wyznaczonych granicach oraz zastosowania systemowego podejścia do projektowania zespołów i obiektów - zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
- c) uwzględnienie regionalnych zasad urbanistyczno-architektonicznych poprzez nawiązanie do tradycyjnego systemu zabudowy występującego w Gminie Jodłownik;

2) uwzględnia istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia w Planie:

- a) tradycyjnych lub współczesnych zasad kompozycji zabudowy, w tym:
 - zagospodarowania przestrzennego i linii zabudowy,
 - wskaźników zagospodarowania terenów;
- b) tradycyjnych lub współczesnych 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, przyrody i krajobrazu,
- wód powierzchniowych i podziemnych,
- kopalin,
- warunków atmosferycznych,
- warunków klimatycznych,
- warunków akustycznych,
- powierzchni ziemi,

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;
- 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,
- d) **ochronę użytków rolnych**, która została zapewniona poprzez ustalenie właściwego wykorzystania gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania:
 - zachowanie właściwych proporcji pomiędzy wskaźnikami powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej,
 - nienaruszenie zwartych kompleksów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych gleb,
- e) **ochronę użytków leśnych** 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) zapewnienie utrzymania 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 wykorzystanie istniejącego wyposażenia technicznego i zagospodarowania, w tym lokalizację nowej zabudowy na zasadzie sąsiedztwa z istniejącymi strukturami osadniczymi, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz pośrednim – poprzez dojścia i dojazdy oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) **uwzględnia prawo własności – poprzez:**
 - a) nienaruszenie prawa własności terenów objętych Planem, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach 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:**
 - a) 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 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);
 - b) spełnienie wymagań obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej przy realizacji obiektów budowlanych, poprzez uwzględnienie w Planie ustaleń dotyczących:
 - realizacji przydomowych schronów i magazynów energii,
 - możliwości realizacji budowli ochronnych i miejsc doraźnego schronienia,
 - obowiązku zabezpieczenia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru (niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej),
 - obowiązku zabezpieczenia zaopatrzenia ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych.
- 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, przy czym:
 - a) w planie wyznacza się tereny dla realizacji linii kolejowej na podstawie Decyzji Wojewody Małopolskiego o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej znak: WL-IV.747.2.15.2023 z dnia 24 sierpnia 2023 r. pn.: „**Budowa nowej linii kolejowej Podłęże - Szczyrzyc - Tymbark / Mszana Dolna oraz modernizacja istniejącej linii kolejowej nr 104 Chabówka - Nowy Sącz - Etap I: prace przygotowawcze dla linii kolejowej nr 622 od km 32+539 do km 40+576**”;
 - b) trasę planowanej inwestycji kolejowej nie objęta decyzją o ustaleniu lokalizacji planowanej linii kolejowej oznaczono informacyjnie w części graficznej planu wraz z planowanymi przebiegiem odcinków w tunelu, przy czym w obrębie tej trasy utrzymuje się przeznaczenie terenów wg dotychczasowych przesądzeń planistycznych;
- 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;

- 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 – osób zainteresowanych (czynności te zostaną 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 i określając potencjalny sposób zagospodarowania oraz 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, wynikający z wniosków osób fizycznych i prawnych złożonych do planu, odnoszących się do konkretnych terenów na gruntach gminnych i prywatnych, które zapewniają możliwość spełnienia warunków prawa budowlanego i ochrony środowiska oraz innych przepisów odrębnych związanych z procesami inwestycyjnymi.
 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. 15 ust. 4, 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 Jodłownik 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 Jodłownik została podjęta decyzja w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w zakresie umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych mieszkańców Gminy Jodłownik 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 drogi wewnętrzne,
 - 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.

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

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.

Prognoza skutków finansowych 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 zostały udostępnione do konsultacji społecznych – po uzyskaniu uzgodnień i opinii do tych projektów. Konsultacje społeczne poprzedzono 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 z późn. zm.), konsultacje społeczne zostały przeprowadzone: **od dnia 7 lipca do dnia 7 sierpnia - w następujących formach:**

Zbieranie uwag: od dnia 7 lipca 2026 r. do dnia 7 sierpnia 2026 r.

Spotkanie otwarte: w dniu 20 lipca 2026 r. w godz. od 16:00 do 19:00 w sali gimnastycznej Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Szczyrzycu, adres: Szczyrzyc 123, 34-623 Szczyrzyc, spotkanie poprzedzone będzie prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego.

Dyżury projektanta:

- **w dniu 17 lipca 2026 r. w godz. od 16:00 do 18:00**

projektant pełnił dyżur za pomocą środków porozumiewania się na odległość we wskazanym dniu i godzinach - link do spotkania udostępniony został na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Jodłownik w zakładce: BIP → PLANOWANIE PRZESTRZENNE I GOSPODARKA GRUNTAMI → KONSULTACJE SPOŁECZNE.

- **w dniu 23 lipca 2026 r. w godz. od 16:00 do 18:00**

projektant pełnił dyżur stacjonarnie w sali gimnastycznej Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Szczyrzycu, adres: Szczyrzyc 123, 34-623 Szczyrzyc.

Z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko można się było zapoznać:

- w pok. nr 10 Urzędu Gminy Jodłownik,
- na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Jodłownik:

<https://bip.malopolska.pl/ugjodlownik,m,477674,konsultacje-spoeczne.html>

w zakładce: BIP → PLANOWANIE PRZESTRZENNE I GOSPODARKA GRUNTAMI → KONSULTACJE SPOŁECZNE.

Informacji o projekcie Planu udzielał pracownik ds. planowania przestrzennego pod nr tel. (18) 334-70-58 od poniedziałku do piątku w godzinach pracy Urzędu Gminy.

Uwagi do projektu Planu można było wносить w formie papierowej w Urzędzie Gminy Jodłownik, drogą pocztową na adres: Urząd Gminy Jodłownik, 34-620 Jodłownik 198 lub w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej:

Adres EPUAP: /bt4yj3u69z/SkrytkaESP

Adres do e-Doręczeń: AE:PL-77263-93616-ATBUC-16,

Adres poczty elektronicznej: gmina@jodlownik.pl.

Po zakończeniu konsultacji społecznych został opracowany raport podsumowujący przebieg konsultacji wraz z protokołami z czynności przeprowadzonych w ramach tych konsultacji, w szczególności w zakresie propozycji rozpatrzenia uwag wniesionych do konsultowanego projektu planu miejscowego, które zostały przedstawione w protokołach, wykazach uwag oraz w raporcie z konsultacji społecznych.

V. Uchwalenie Planu.

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

- raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych,
- protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji,
- wykaz uwag wniesionych do konsultowanych opracowań wraz z propozycją ich rozpatrzenia

oraz projekt uchwały w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jodłownik” 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 Jodłownik 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 z późn. zm.).