

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Polanka Wielka

Prace nad nowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Polanka Wielka, zostały podjęte na mocy uchwały nr XXIX/46/2020 Rady gminy Polanka Wielka z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Polanka Wielka. Granicami sporządzenia planu objęto niemal cały obszar gminy, z wyłączeniem niewielkiego fragmentu o pow. 0,4 km². Obszar planu obejmuje powierzchnię ok. 23.7 km².

Projekt planu sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404).

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Polanka Wielka”, przyjętej jako dokument w formie ujednoliconej Uchwałą nr XXXVIII/207/2021 Rady Gminy Polanka Wielka z dnia 27 maja 2021 r.

Celem sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są korekty umożliwiające realizację zagospodarowania terenów w oparciu o kontynuację przeznaczeń ustalonych w poprzednio obowiązujących dokumentach planistycznych¹, przy jednoczesnym dostosowaniu zawartości i formy planu do wymagań aktualnych przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe cele sporządzenia nowego planu to także:

- wyeliminowanie i ograniczenie do niezbędnego minimum liczby jednostek strukturalnych z mieszanym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Polanka Wielka zdominowały przeznaczenie na terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowej;
- uzupełnienie, bądź korekta niektórych wartości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określanych obligatoryjnie w planie miejscowym, stosownie do obowiązujących przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- ujawnienie udokumentowanych złóż węgla kamiennego: złoża "Oświęcim-Polanka" (WK 1075), zalegającego pod całym obszarem gminy Polanka Wielka oraz złoża "Oświęcim-Polanka 1" (WK 16650), które występuje pod częścią obszaru gminy.

¹ Obszar sporządzenia projektu planu na całej powierzchni pokryty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Polanka Wielka przyjętym uchwałą nr XVIII/111/2012 Rady Gminy Polanka Wielka z dnia 20 września 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2012 r., poz. 4937).

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Polanka Wielka w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Polityka przestrzenna na terenie gminy Polanka Wielka prowadzona była i jest w poszanowaniu ładu przestrzennego, a uwzględnienie potrzeb zrównoważonego rozwoju w dokumentach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego tworzonych w gminie, przełożyło się na ich jakość, eliminując m.in. takie niepożądane zjawiska planistyczne, jak nadpodaż terenów budowlanych czy rozproszenie zabudowy. Rozwiązania przyjęte w sporządzanym dokumencie są efektem respektowania i kontynuacji tych wymogów oraz zasad.
2. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, uwzględniono określając wartości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu przy założeniu, że mają one służyć podniesieniu jakości przestrzeni w granicach obszaru objętego projektem planu. Wszystkie te parametry i wskaźniki, stanowiące obligatoryjne elementy planu, ustalono zgodnie z zasadą harmonijnego nawiązania do skali i charakteru zabudowy.
3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin:
 - Gmina Polanka Wielka znajduje się całkowicie poza zasięgiem obszarowych form ochrony przyrody, utworzonych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody. Jedyną formą ochrony przyrody powołaną na terenie gminy są obecnie pomniki przyrody, wskazane w części graficznej projektu planu. Projekt planu podtrzymuje obecny status ich ochrony, a wyznaczone klasy przeznaczenia i sposób użytkowania terenów nie będą miały niepożądanego wpływu na stan ich zachowania.
 - W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych² w granicach obszaru objętego planem, występuje obowiązek uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze, co wiązało się z przedłożeniem organowi wydającemu taką zgodę odrębnej dokumentacji, której zawartość określają przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W realizowanej obecnie procedurze organ sporządzający plan wystąpił z wnioskiem o wyrażenie "zgody rolnej" w obszarze o łącznej powierzchni 26,8556 ha, z czego Decyzją nr DNI.tr.602.169.2023 z dnia 28 grudnia 2023 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 6,5092 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III. W projekcie planu nie przeznacza się gruntów leśnych na cele nieleśne.
 - Postanowieniami projektu planu wzmocniono ochronę zasobów leśnych poprzez wyznaczenie obszarów cennych przyrodniczo w obrębie dwóch kompleksów położonych w części zachodniej i południowo-zachodniej gminy.
 - W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

² Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz1597 ze zm.)

- Obszar planu położony jest w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego "Oświęcim-Polanka" (WK 1075), częściowo w granicach złoża „Oświęcim-Polanka 1" (WK 16650) – ich granice wskazano w części graficznej projektu planu. Ujawnienie złóż kopalin w planie miejscowym gminy Polanka Wielka jest równoznaczne z tym, że przyjęte w nim rozwiązania w żaden sposób nie naruszają zasad ochrony tych złóż, w szczególności nie blokują możliwości ich eksploatacji w przyszłości.
 - W obszarze objętym planem znajdują się tereny zarejestrowane w ramach projektu „System Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO)” jako osuwiska aktywne ciągle, osuwiska aktywne okresowo, osuwiska nieaktywne, tereny zagrożone ruchami masowymi. Przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają ograniczenia rozwoju wynikające z istniejących zagrożeń środowiskowych związanych z obecnością osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi. Na obszarach osuwania się mas ziemnych plan ustala nakazy, zakazy i dopuszczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów o przeznaczeniu określonym wg poszczególnych klas.
 - Zgodnie z projektem Audytu Krajobrazowego Województwa Małopolskiego udostępnionym przez Zarząd Marszałkowski Województwa Małopolskiego na etapie konsultacji społecznych, w granicach gminy Polanka Wielka nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Na chwilę obecną audyt krajobrazowy nadal nie został ukończony.
 - Pozostałe wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: uzbrojenia terenu w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, odprowadzania ścieków bytowych lub przemysłowych, zaopatrzenia w ciepło z dopuszczeniem stosowania indywidualnych rozwiązań, o ile takie rozwiązania spełniają wymogi przepisów odrębnych, a eksploatacja instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych, w rozumieniu art. 3 pkt. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, musi spełniać wymagania wprowadzone uchwałą antysmogową Sejmiku Województwa Małopolskiego.
4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- W części graficznej projektu planu oznaczono objęte ochroną przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - stanowiska archeologiczne,
 - obiekty wpisane do księgi "A" Rejestru Zabytków Województwa Małopolskiego.
 - Postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochroną objęto następujące obiekty dziedzictwa kulturowego Polanki Wielkiej: 4 budynki (w tym 2 stodoły, obora, stajnia),), budynki nie wpisane do rejestru zabytków, ale zlokalizowane na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, 2 cmentarze, 11 kapliczek, 4 figury, krzyż przydrożny oraz pomnik poległych i tablice pamiątkowe. Ustalono regulacje obowiązujące dla stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych jako „A” i „B”, utworzonych w otoczeniu obiektu rejestrowego (kościół św. Mikołaja wraz z otoczeniem) oraz na terenie zabytkowego cmentarza, w celu wzmocnienia ich ochrony.

5. Wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (DZ.U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 z 2024 r. poz. 731):
- Projektowany dokument nie wprowadza zagospodarowania mogącego stanowić zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, w tym zwłaszcza funkcji mogących stanowić źródło poważnych awarii, ani zakładów o zwiększonym czy też dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
 - Projekt planu określa dopuszczalny katalogu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, z zakazem realizacji przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska. Wprowadza ustalenia odnośnie konieczności zapewnienia odpowiednich standardów akustycznych dla poszczególnych rodzajów zabudowy, co wpłynie na zminimalizowanie wpływu hałasu na komfort zamieszkania i zdrowie ludzi.
 - Przy ustaleniu zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych projekt planu nakazuje uwzględnić wymagania osób ze szczególnymi potrzebami poprzez eliminowanie barier architektonicznych oraz określa minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
6. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni jako cech przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Jakość przestrzeni kształtują postanowienia planu począwszy od zaplanowania jej przeznaczenia. Na wartość nieruchomości mają wpływ regulacje projektu planu dotyczące wykorzystania tej przestrzeni. W projekcie planu przyjęto rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia zakładanego efektu przestrzennego, społecznego, gospodarczego, na które złożyły się:
- a) realizacja przyjętego założenia o utrzymaniu i kontynuacji głównych przeznaczeń ustalonych w poprzednio obowiązujących dokumentach planistycznych,
 - b) dobór środków i sposobów zapewniających racjonalne wykorzystanie przestrzeni, tj. ustalenie właściwych parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, których obecnie obowiązujący plan był w części pozbawiony.
- Ekonomiczne skutki podjętych decyzji to element planowania finansowego, uwzględniony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanej przy tworzeniu projektu planu.
7. Poszanowanie prawa własności – projekt planu zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia terenu oraz sposobów jego zagospodarowania, przy czym ustalone w tworzonej dokumencie klasy przeznaczenia w przewadze stanowią kontynuację regulacji zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, którym pokryty jest cały obszar gminy Polanka Wielka.
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu nie występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, jak również tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność państwa.
9. Potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako "uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych

społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzenni", zrealizowano w różnym zakresie i aspektach, m.in. poprzez:

- a) uwzględnienie wniosków Zarządu Województwa Małopolskiego w zakresie dotyczącym ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego;
 - b) przyjęcie wniosków zarządców dróg, dotyczące wprowadzenia ograniczeń w sytuowaniu obiektów w sąsiedztwie dróg;
 - c) rozwiązania planu w zakresie minimalizowania wpływu funkcji usługowych na otoczenie, w szczególności na sąsiednie tereny mieszkaniowe, poprzez regulacje dotyczące zasad zagospodarowania zielenią o funkcjach ochronnych;
 - d) przyjęcie w projekcie planu odpowiednich wskaźników urbanistycznych, formy i materiałów wykończeniowych obiektów, mających na celu podniesienie jakości przestrzeni.
10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zrealizowano poprzez dopuszczenie możliwości realizacji uzbrojenia terenu, ustalenie zasad sytuowania sieci infrastruktury technicznej, oraz określenie powiązań tych sieci z układem zewnętrznym.
11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione, stosownie do wymagań procedur określonych prawem. Wykonanie tych czynności, zostało bądź zostanie poświadczane po zakończeniu procedury sporządzenia planu dowodami, zamieszczonymi w Dokumentacji Prac Planistycznych. W ramach przeprowadzonego postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu - zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym określonym w ustawie z dnia 8 października 2008 r. o udostępnianiu informacji na środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez ogłoszenie, obwieszczenie oraz zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania gminy Polanka Wielka - dokumentu wymagającego postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wraz z podaniem terminów o zbieraniu wniosków do planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
12. Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
13. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w Rozdziale 2 § 5 projektu planu w zakresie dotyczącym zaopatrzenia w wodę.
14. Na obszarze objętym planem ustalono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – tym samym nie występuje przesłanka do wprowadzenia regulacji, które uwzględniałyby potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

15. Ze względu na bardzo wysoki odsetek występujących na obszarze Polanki Wielkiej gruntów rolnych o najwyższej bonitacji, tj. kl. III i wyższych, który wynosi aż 60% całego ich zasobu, utrzymanie wiodącej funkcji rolniczej gminy miało kluczowe znaczenie przy tworzeniu dokumentów z dziedziny planowania przestrzennego na przestrzeni ubiegłych lat, a obecnie sporządzany projekt planu w pełni uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej, w tym gospodarki rybackiej opartej na licznych stawach hodowlanych. W stosunku do obowiązującego planu rolnicza przestrzeń produkcyjna uszczuplona zostanie o niewiele ponad 10 ha, wliczając w to powierzchnię gruntów rolnych klas niższych niż klasa III, przeznaczonych w nowym planie na cele nierolnicze.

Przy formułowaniu ustaleń projektu planu miejscowego zostały uwzględnione wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że *"ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne"*.

Projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Polanka Wielka nie wyznacza pod zabudowę nowych terenów, które wymagałyby realizacji niezbędnego wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz w sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Nowa zabudowa będzie lokalizowana na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, głównie poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy, bądź sytuowanej 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 pozostałe sieci infrastruktury technicznej, adekwatnych dla nowej planowanej zabudowy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Polanka Wielka nie narusza wyników analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Uchwała Nr XLIV/212/2018 Rady Gminy Polanka Wielka z dnia 8 lutego 2018 roku w sprawie aktualności studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Polanka Wielka.

Po Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 28 grudnia 2023 r. (znak:DNI.tr.602.364.2023) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III położonych w gminie Polanka Wielka i dokonaniu koniecznych korekt projektu mpzp, wymuszonych zakresem uzyskanej zgody rolnej, przedmiotowy projekt planu, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedłożony został organom wymienionym w ustawie w celu uzyskania stanowiska tych organów wobec rozwiązań przyjętych w dokumencie.

Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, wymaganych przepisami prawa, projekt mpzp gminy Polanka Wielka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 czerwca 2025 r. do dnia 14 lipca 2025 r. w Urzędzie

Gminy Polanka Wielka oraz udostępniony w BIP Gminy Polanka Wielka. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w 7 lipca 2025 r. w Urzędzie Gminy Polanka Wielka. Podczas dyskusji nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie wyznaczonym do składania uwag do rozwiązań przyjętych w wyłożonym projekcie mpzp, który upłynął z dniem 29 lipca 2025 r., wniesiono łącznie 3 uwagi.

Dwie z nich dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów rolniczych z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej (symbol klasy przeznaczenia w projekcie planu: RZM) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Trzecia uwaga to wniosek o wyznaczenie terenu komunikacji drogowej (KR - droga wewnętrzna) w obrębie działki, oznaczonej w ewidencji gruntów jako użytek drogowy „dr”, której szerokość w miejscach przewężeń wynosi mniej niż 3 m. Zgodnie z wymogami procedury uwagi zostały rozpatrzone przez organ sporządzający plan. Wójt Gminy Polanka Wielka Zarządzeniem nr 57/2025 z dnia 11 sierpnia 2025 r. rozstrzygnął o nieuwzględnieniu wszystkich trzech uwag. Tym samym „Rozstrzygnięcie” nie wywołuje skutków związanych z potrzebą dokonania zmiany rozwiązań przyjętych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Polanka Wielka niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu uchwalenia.