

## UZASADNIENIE

Przedstawiony projekt uchwały dotyczy uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów.

Niniejszy dokument jest formalnie drugą edycją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów. Prace związane z jego sporządzeniem podjęte zostały na podstawie uchwały nr V/35/07 Rady Gminy Czernichów z dnia 23 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernichów w granicach administracyjnych gminy. Zmiana studium przyjętego przez Radę Gminy Czernichów uchwałą nr XIX/144/1999 Rady Gminy Czernichów z dnia 17 grudnia 1999 r. sporządzonego zgodnie z przepisami nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, wobec rygorów nowego porządku prawnego, otrzymuje treść i formę, a także zakres nowego dokumentu, spełniającego wymagania:

- 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.),
- 2) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118 poz. 1233).

Zapis ustaleń nowej edycji studium podporządkowany został priorytetowi stworzenia regulacji odnoszących się stricte do problematyki zagospodarowania przestrzennego, ograniczając do niezbędnych ustaleń o charakterze operacyjnym, których miejscem jest Strategia Rozwoju Gminy, wynikające z niej programowe działania, Plan Rozwoju Lokalnego oraz inne dokumenty polityk sektorowych.

Wzmocnienie roli studium, jako niezbędnego dokumentu planistycznego w procesie tworzenia aktów prawa miejscowego, skutkuje koniecznością określenia w studium kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, ustaleń szczegółowych wytycznych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zasadą, że w przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego projekt tego planu musi być zgodny ze studium.

Zmiana przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, aczkolwiek niezwykle istotna, nie stanowiła jedynej przesłanki do opracowania nowej edycji studium.

Weryfikacja dotychczasowej polityki przestrzennej samorządu wywołana została szeregiem innych uwarunkowań, m. in.:

- 1) koniecznością uwzględnienia w dokumentach planistycznych przepisów nowelizowanych ustaw powiązanych z zagospodarowaniem przestrzennym, a w szczególności: ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustaw dotyczących środowiska: prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, itd.,
- 2) wejściem w obieg prawny dokumentów, których ustalenia winny być uwzględnione w studium lub wiążące przy jego sporządzaniu (m. in. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego, Strategia Rozwoju Województwa Małopolskiego, Strategia Rozwoju Powiatu Krakowskiego, itp.),
- 3) przyjęcie Strategii Rozwoju Gminy Czernichów, innych dokumentów (np. Plan Rozwoju Lokalnego) i programów, wymagających koordynacji działań dla osiągnięcia założonych celów,
- 4) wniosków wynikających z opracowania ekofizjograficznego.

Na ostateczny kształt niniejszego dokumentu miały wpływ także:

- 1) decyzja dotycząca zdefiniowania terenów przeznaczonych pod zabudowę w takim zakresie, jaki został ustalony w unieważnionych w roku 2008 miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, pozostających jednak w obiegu prawnym przez okres ok. dwóch lat,
- 2) rozstrzygnięcia organu sporządzającego studium w sprawie przyjęcia nowych wniosków, złożonych na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Tak określony docelowy stan zagospodarowania stał się punktem wyjścia do wyznaczenia kierunków polityki przestrzennej gminy określonej w studium.

Rozstrzygnięć dotyczących kształtowania i rozwoju polityki przestrzennej w niniejszym studium dokonuje się przy uwzględnieniu zasad określonych w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój jako podstawę tych działań, respektowaniu zasad konstytucyjnych, w tym ochrony własności, zasady proporcjonalności.

Do zmiany studium złożono 1 034 wnioski dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę o łącznej powierzchni ok. 700 ha. Wobec postulatów zgłoszonych przez właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości oraz decyzji o uwzględnieniu znacznej części z nich, głównym kierunkiem w polityce przestrzennej gminy staje się rozwój mieszkalnictwa poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w zwartych obszarach wokół terenów już zainwestowanych oraz nowych osiedli.

Pozostałe kierunki to:

- 1) wytworzenie stref działalności gospodarczej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 780 oraz w miejscowości Czernichów;
- 2) wykorzystanie atrakcyjnych krajobrazowo terenów przy Wiśle dla rozwoju usług sportu i turystyki;
- 3) rekultywacja i zagospodarowanie wyrobisk po powierzchniowej eksploatacji kruszywa;
- 4) utrzymanie funkcji rolniczej;
- 5) stworzenie możliwości dla rozwoju aktywnych form agroturystyki;
- 6) ochrona zasobów przyrodniczych i wartości kulturowych gminy;
- 7) uzupełnienie i rozbudowa systemów infrastruktury technicznej i drogowej.