

UZASADNIENIE
zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań w
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Iwkowa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iwkowa **stanowi zmianę dokumentu** przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/94/2001 Rady Gminy Iwkowa z dnia 31 stycznia 2001 roku i sporządzane jest na podstawie Uchwały Nr XVIII/106/16 Rady Gminy Iwkowa z dnia 15 kwietnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany, „Studium...”. Przedmiotem opracowania jest obszar gminy Iwkowa w jej granicach administracyjnych.

Ustalenia projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iwkowa, zawarte zostały na 2 załącznikach graficznych: Nr 4 - Rysunek studium nr 1. - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – możliwości i bariery i Nr 5 - Rysunek studium nr 2. - Kierunki zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów oraz w jednolitym tekście studium - załącznik tekstowy nr 1. Załącznikiem tekstowym nr 2 do uchwały w sprawie studium, jest wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Iwkowa oraz wykaz stanowisk archeologicznych z terenu Gminy Iwkowa ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (tabela nr 1 i tabela nr 2).

Jednolity tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iwkowa, zawiera:

I. Cel i zakres zmiany studium gminy Iwkowa

II. Część ogólną (uwarunkowania i cele zagospodarowania przestrzennego)

1. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, zawierające podstawowe informacje o gminie, możliwości jej rozwoju (szanse i perspektywy), bariery i ograniczenia rozwoju gminy oraz główne problemy i konflikty.
2. Cele zagospodarowania przestrzennego gminy Iwkowa.

III. Część szczegółową (kierunki zagospodarowania przestrzennego)

1. Kierunki polityki przestrzennego zagospodarowania gminy dębno i zmian w strukturze przestrzennej gminy.
2. Kierunki i wskaźniki w zakresie przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania i użytkowania terenów.
3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.
4. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.
5. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
7. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego
8. Polityka w zakresie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Celem zmiany studium jest sporządzenie nowego dokumentu, którego zakres zgodny jest z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zmianami) oraz uwzględnienie wniosków zgłaszanych przez właścicieli terenów i potencjalnych inwestorów, przy uwzględnieniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ponieważ gmina nie posiada na swoim obszarze planów miejscowych, za wyjątkiem jednego obejmującego teren o powierzchni 11,44 ha, bardzo istotnym jest weryfikacji zasięgu i lokalizacji terenów do zabudowy wskazanych w obowiązującym studium.

W ramach prac nad nowym dokumentem „Studium...”, tj. sporządzono dokument pn. "Analiza i ocena uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego" i Opracowanie ekofizjograficzne.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu przestrzennym, w ww. "Analizie i ocenie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego" wykonano prognozę demograficzną, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyrażony w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy oraz oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Postawiono diagnozę aktualnej sytuacji społeczno - gospodarczej gminy Iwkowa i rozpoznano obiektywne uwarunkowania i okoliczności jej rozwoju w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Pozwoliło to na ocenę potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne,
- możliwości finansowania przez gminę, należących do zadań własnych gminy inwestycji z zakresu infrastruktury społecznej, technicznej oraz sieci komunikacyjnej,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie analiz oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianej jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje oraz oszacowano ww. chłonność w planach miejscowych.

Ponadto określono możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, a także potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz w ww. obszarach wyznaczonych w planach miejscowych. Gmina Iwkowa poza jednym terenem o powierzchni ok. 11 ha nie posiada planów miejscowych, w związku z powyższym brak jest podstawowego dokumentu który determinuje wyznaczenia terenów budowlanych. Równocześnie, prowadzona przez lata, zgodnie z obowiązującym prawem, polityka przestrzenna polegająca na wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (około 500 decyzji WZ oraz około 50 uli), wymaga uwzględnienia wydanych na podstawie ww. decyzji WZ ponad 200 decyzji pozwoleń na budowę.

Dla potrzeb opracowania prognozy demograficznej dla gminy Iwkowa na najbliższe 30 lat (2015-2045), przyjęto metodę tzw. analizy dynamicznej oraz analizy porównawczej w związku z brakiem danych GUS dla gmin i miast poniżej 100 tys. mieszkańców. Stwierdzono, iż sytuacja demograficzna w gminie Iwkowa jest korzystna, gdyż od 2005-2014 roku następuje systematyczny wzrost liczby ludności, a wskaźniki demograficzne gminy Iwkowa, w większości korzystniejsze niż dla powiatu brzeskiego, pozwalają sądzić, iż zakładany w prognozie demograficznej dla powiatu brzeskiego na najbliższe 30 lat najpierw przyrost liczby mieszkańców, a w 2045 roku spadek zaludnienia o 2,26% w stosunku do roku 2015, nie może być „wprost” odniesiony do gminy Iwkowa.

Bilans terenów wykonano na podstawie danych z map ewidencyjnych oraz danych dotyczących parametrów istniejącej zabudowy przekazanych przez Referat Finansów i Podatków Urzędu Gminy Iwkowa. Po przeprowadzeniu analizy ustaleń jedyne na obszarze gminy obowiązujące plany i wykonanych obliczeniach, stwierdzono, że chłonność nowych, niezabudowanych terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zainwestowanie wynosi dla funkcji mieszkaniowej 900 m², natomiast dla funkcji usługowej 750 m². W stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy istniejącej na terenie gminy Iwkowa, chłonność terenów przeznaczonych w planie miejscowym "Wojakowa - Stacja Narciarska" pod zabudowę, wynosi 1% powierzchni użytkowej zabudowy istniejącej, co stanowi wartość znikomą w stosunku do chłonności terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Dla potrzeb analizy przyjęto, iż gmina ma realizować swoje cztery podstawowe funkcje: mieszkanie, praca, spędzanie wolnego czasu oraz przemieszczanie się. W związku z powyższym nie różnicowano rodzajów zabudowy mieszkaniowej i wyłączono z obliczeń zabudowę zagrodową. Nie uwzględniono również terenów dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z uwagi na fakt, iż działalność produkcyjna nie jest związana z zaspokajaniem podstawowych potrzeb mieszkańców gminy, a zapotrzebowanie na

określoną ilość powierzchni użytkowej jest uwarunkowane specyfiką produkcji i zależne od zastosowanych procesów technologicznych. Wynikające z przyrostu demograficznego oraz prowadzonej przez gminę polityki lokalizacyjnej (ilość pozwoleń na budowę oraz nadanych numerów meldunkowych), zapotrzebowanie w gminie Iwkowa na nową zabudowę, wyniesie w 2045 roku 230 250 m² powierzchni użytkowej. Zgodnie z przeprowadzonymi analizami, suma powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, wynikająca z ustaleń planów miejscowych oraz możliwości zabudowy wolnych działek w zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wynosi:

- dla zabudowy mieszkaniowej (w tym jednorodzinna, pensjonatowa i letniskowa): 66 900 m²;
- dla zabudowy usługowej: 16 950 m².

Łącznie daje to powierzchnię użytkową wynoszącą 83 850 m², która stanowi 36% powierzchni użytkowej zapotrzebowania na nową zabudowę. W związku z powyższym, zgodnie z wymogami ustawowymi, możliwe jest wyznaczenie w studium nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę poza zespołami zawartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, celem zabezpieczania pozostałych 64% prognozowanego na okres następnych 30 lat, zapotrzebowania na nową zabudowę na terenie gminy Iwkowa.

Przeprowadzona analiza możliwości finansowania przez Gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej dowodzi, iż w najbliższym 10-ciu lat rozwiązania w tym zakresie oraz zasady i sposób ich finansowania, powinny sprostać zapotrzebowaniu wynikającemu z konieczności uzbrojenia nowych terenów wyznaczonych w projektowanej zmianie studium, zwłaszcza w sytuacji rezygnacji z utrzymywania niektórych terenów budowlanych w obowiązującym studium. Nie przewiduje się, iż z uwagi na zmianę lokalizacji nowych terenów do zabudowy lub ich ewentualne poszerzenia wynikające z uwzględnienia wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości do studium, wzrosną znacznie potrzeby inwestycyjne gminy.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Iwkowa, czyli opis czynników obiektywnych, kształtujących politykę przestrzenną gminy (syntezę zjawisk istniejących w przestrzeni, procesów przyrodniczych, demograficznych i rynkowych) oraz obowiązujących na obszarze gminy ustaleń wynikających z obowiązującego prawa, w tym z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa małopolskiego (z 2018 r.) i Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030 (M.P. 2012 poz. 252) sformułowano w części ogólnej studium jako możliwości rozwoju gminy Iwkowa, bariery i ograniczenia jej rozwoju oraz główne problemy i konflikty. Ustalony został również długookresowy cel zagospodarowania przestrzennego gminy Iwkowa i cele strategiczne pozwalające na jego realizację, które stanowią wytyczne dla określenia kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania gminy Iwkowa i zmian w jej strukturze przestrzennej.

Polityka przestrzenna gminy, w tym elementy regulacyjne w postaci lokalnych zasad zagospodarowania obszaru gminy oraz inne ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zawarte zostały w części szczegółowej „Studium...”. Przyjęte w „Studium...” zasady zagospodarowania wynikają bezpośrednio z warunków lokalnych panujących w gminie (uwarunkowań) i są w nich uwzględnione.

W „Studium...”:

- nie wskazuje się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, dokonywanych zgodnie z Działem III, Rozdz. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze względu na specyfikę terenu oraz nie wyznaczenie nowych, dużych obszarów do zabudowy,

- nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- nie uwzględnia się wojewódzkiego rejestru zadań rządowych, gdyż nie zawiera on zadań realizowanych na obszarze gminy Iwkowa,
- nie wyznacza się obszarów o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 10 ust. 2 pkt 12, pkt 13, 14, 16 oraz wymienionych w pkt 8 obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp na podstawie przepisów odrębnych, z uwagi na brak ich występowania na obszarze gminy Iwkowa.

Mimo prognozowanego przyrostu ludności, wyniki analiz dotyczące powierzchni użytkowych obiektów jednoznacznie wskazują, iż zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, które znacznie przekracza chłonność wolnych od zabudowy działek, położnych w zespołach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Dotyczy to w szczególności zapotrzebowania na tereny mieszkalnictwa i usług, ale również zabudowy letniskowej i pensjonatowej. Sytuacja ta jest również wynikiem braku obowiązujących planów miejscowych, w których znaczne powierzchnie terenów byłyby przeznaczone pod zabudowę. Dlatego, uwzględniając m.in. złożone przez mieszkańców wnioski oraz wydane na podstawie decyzji WZ pozwolenia na budowę, zakłada się:

- maksymalną ochronę przed zabudową terenów otwartych o najwyższych walorach krajobrazowych, w tym terenów rolnych z czytelnym pierwotnym układem łąn,
- zwiększenia udziału usług w centrach wsi, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- zwiększenia powierzchni terenów rekreacyjno - sportowych, w tym z obiektami i urządzeniami służącymi ich obsłudze i obsłudze turystów, terenów zabudowy rekreacji indywidualnej, a także terenów zabudowy produkcyjnej, w tym obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą,
- zwiększenie wskaźnika pow. użytkowej zabudowy mieszkaniowej na mieszkańca do 50 m².

W studium na podstawie analizy uwarunkowań określono:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w zakresie zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków komunalnych i deszczowych, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz i teleinformatykę oraz ciepło,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji w zakresie systemu transportowego, układu drogowego i parkingowego oraz innych elementów systemu transportowego takich jak szlaki i ścieżki rowerowe, trasy dla dorożek, sań oraz narciarstwa biegowego,
- kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- zasady ochrony środowiska i jego zasobów z uwzględnieniem obszarów objętych formami ochrony przyrody i zasobów użytkowych środowiska przyrodniczego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwzględnieniem ochrony krajobrazu kulturowego oraz obszarów objętych formami ochrony konserwatorskiej

Wskazane w studium tereny rozwoju zabudowy, obejmują:

- **obszary zurbanizowane** – uwzględniające tereny wyznaczone w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiące zwarty układ przestrzenny, położone wzdłuż dróg publicznych we wszystkich sołectwach,

- **obszary do urbanizacji** – obejmujące tereny w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, w tym m.in. tereny przysiółków, posiadających dostęp do dróg publicznych.

Na obszarach do zabudowy, ustalono następujące dominujące przeznaczenie terenów: MNU – zabudowa wielofunkcyjna, głównie mieszkaniowa i usługowa z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej, MNR - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz w ramach agroturystyki zabudowa rekreacji indywidualnej, ML – zabudowa rekreacji indywidualnej, UTS – tereny rekreacji i sportu, US tereny rekreacyjne, U – tereny koncentracji usług publicznych i komercyjnych, PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz IT – tereny lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi technicznej gminy. We wszystkich ww. terenach ustalono zasady zagospodarowania i wskaźniki zabudowy uwzględniające umiarkowany charakter rozwoju zainwestowania. Z uwagi na znaczne powierchni terenów narażonych na osuwanie wprowadzono zakaz wyznaczania w zmianach planów miejscowych nowej zabudowy na terenach, które położone są w obszarach udokumentowanych aktywnych i nieaktywnych osuwisk (wskazanych na Mapie osuwisk dla Gminy Iwkowa w ramach SOPO).

Uwzględniając położenie w terenach chronionych (obszar chronionego krajobrazu, grunty leśne, osuwiska i tereny zagrożone osuwaniem, gleby II i III klasy bonitacyjnej, strefy ekologiczne cieków wodnych, korytarze ekologiczne), wskazano w studium obszary wyłączone z zabudowy i o ograniczonej zabudowie. Obejmują one: tereny lasów - ZL, tereny parków leśnych ZLP, tereny urządzonej – ZU, tereny wód płynących wraz z obudową biologiczną(obejmujące również strefy zalewów powodziowych i podtopień), tereny rolne - R.1 i R.2, tereny parafialnych cmentarzy wyznaniowych - ZC wraz ze strefami 50 i 150 metrów. Wskazane zostały również tereny do rewitalizacji zgodnie z „Gminnym Programie Rewitalizacji dla Gminy Iwkowa na lata 2016-2024” ,

Określone zostały również zgodnie z ustawą obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, a także inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym wg PZPWM (2018 r.). Jakkolwiek Plan Województwa nie zakłada żadnych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Iwkowa, to w jego ustaleniach przewiduje się na obszarze gminy: oczyszczalnię w Kątach na potoku Dobrocieszka, realizację drogi DK-75 (S-75), Sądeczanka) relacji Brzesko Nowy Sącz, Utworzenie Parku Krajobrazowego Łososińsko- żegocińskiego w południowej części gminy.

Z uwagi na fakt, iż gmina Iwkowa nie jest pokryta planami miejscowymi, zachodzi pilna potrzeba ich opracowywania. Zakłada się dwa warianty polityki w zakresie opracowania planów miejscowych: jeden plan zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy Iwkowa lub siedem planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych sołectw położonych w granicach administracyjnych gminy. Zakres opracowania ww. planów miejscowych winien być ustalony każdorazowo w „Analizie zasadności przystąpienia do opracowania planu”, przeprowadzonej m.in. na podstawie polityki samorządu gminy i zgłoszonych wniosków inwestorów/właścicieli terenów.