

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec
(spr. znak WBG.6722.1.12.A.2023)

Poniżej przedstawiam uzasadnienie do opracowanego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec stwierdzając, że: projekt zmiany planu dotyczy wyznaczenia terenu usług.

Cel opracowania zmiany miejscowego planu określony został przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na tym etapie, zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130) – zwanej dalej „ustawą opizp”, dokonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, przygotowano materiały geodezyjne do opracowania zmiany planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Sporządzając projekt zmiany planu ustosunkowano się i spełniono wymagania wynikające z przepisów ustawy opizp. Zgodnie z brzmieniem **art. 15 ust.1** ustawy opizp - „Wójt gminy sporządza projekt miejscowego planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem.** (...)”

Poniżej przedstawiam wymagane cytowanym wyżej przepisem uzasadnienie.

I tak w zakresie wymienionym w:

Art.15 ust.1 pkt 1 ustawy opizp w części dotyczącej:

- **sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:**

pkt 1) *wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:*

W projekcie zmiany planu miejscowego w części tekstowej zapisano jednoznacznie, iż zmiana przeznaczenia obszaru w tereny umożliwiające zabudowę usługową odbywa się w sposób ściśle nawiązujący do zasad zagospodarowania, wskaźników kształtowania zabudowy i podziałów nieruchomości jak ustalonych dla innych terenów o tym samym przeznaczeniu i w sposób uwzględniający położenie projektowanych terenów w stosunku do istniejących obszarów zabudowy w odległości zgodnej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Chełmiec, zawierając przy tym ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego a także wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniające spełnienie wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury redagując te ustalenia zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 3, 3a, 4 i 7 wprowadzonym ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774);

pkt 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe:*

Wymagania w tym zakresie zapisano w sposób spójny do ustaleń obowiązującego planu dla terenów bezpośrednio sąsiadujących z obszarem objętym projektem zmiany planu. Teren objęty zmianą planu nie znajduje się w granicach obszarów, dla których Studium określa szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Treść projektu uchwały utrzymuje zasady w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

pkt 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:*

Projekt zmiany planu dopuszcza realizację zabudowy wymienionej wcześniej. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na ochronę przyrody lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

2) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

Dodatkowo w planie zawarto ustalenia w zakresie utrzymania poziomu emisji substancji i emisji energii na poziomie nie wyższym niż określone w przepisach ustawy z dnia 7 kwietnia 2011 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 519) a także zobowiązano w ustalenia tekstowych zmiany planu do usuwania odpadów stałych poprzez segregację i gromadzenie ich w przystosowanych pojemnikach, okresowo opróżnianych i w sposób zorganizowany wywożonych na urządzone składowisko odpadów. Obowiązuje realizacja ustaleń „Planu Gospodarki Odpadami Województwa Małopolskiego” dla Gminy Chełmiec. Problematyka spełnienia wymagań ochrony środowiska została szczegółowo rozpatrzona w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko po wcześniejszym uzgodnieniu zakresu tej prognozy z organem ochrony środowiska oraz inspektorem sanitarnym co znajduje potwierdzenie w pozytywnych opiniach tych organów. Przedmiotem zmiany planu jest teren, który nie wymaga zgody, której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1326 z późn. zm.);

pkt 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*

Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), mimo to wprowadzono w zapisie zmiany planu zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań zgodnie z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniony, czego dowodem jest uzgodnienie projektu uchwały przez właściwy organ administracji państwowej;

pkt 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Projekt zmiany planu przewiduje realizację zabudowy wymienionej wcześniej, zatem w ustaleniach ogólnych zastrzeżono że ustalenia zmiany planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów szczególnych a w tym mówiących o obowiązku uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych; przy sytuowaniu miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie parkingów z miejscami przeznaczonymi na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

pkt 6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Zachowanie walorów ekonomicznych przestrzeni – rozumianych jako cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych (art.2 pkt 17 ustawy opizp) niniejszego planu nie dotyczy, bowiem teren objęty projektem zmiany planu miejscowego nie leży w obrębie obszarów przewidzianych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy na realizację inwestycji o znaczeniu lokalnym lub inwestycji zadań rządowych i samorządowych szczebla powiatowego i wojewódzkiego oraz zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym o których mowa w art. 48 ustawy opizp. Ustalenie na obszarze zmiany planu terenów zabudowy pozwoli sensownie i ekonomicznie wykorzystać działki stanowiące własność prywatną;

pkt 7) prawo własności:

Teren objęty projektem zmiany planu miejscowego stanowi własność prywatną zaś w okresie wyłożenia projektu zmiany planu do wglądu publicznego nie wpłynęły uwagi lub zastrzeżenia w tym zakresie. Ponadto szczegółowa analiza ustaleń projektu uchwały wykazała, że przewidywana zabudowa i sposób zagospodarowania nieruchomości nie naruszy interesów osób trzecich.

pkt 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Ustalenia zmiany planu nie naruszają w najmniejszym względzie takich potrzeb o czym dowodzi brak jakichkolwiek wniosków na etapie zawiadomienia jak i brak uwag i zastrzeżeń do projektu ze strony organów odpowiedzialnych za obronność i bezpieczeństwo państwa na etapie uzgadniania projektu uchwały;

pkt 9) potrzeby interesu publicznego:

Usytuowanie projektowanej zabudowy na obszarze o przeznaczeniu dla zabudowy usługowej i wyposażonym w sieci uzbrojenia terenu, jest zjawiskiem pożądanym z uwagi na sąsiedztwo terenów o podobnym przeznaczeniu i terenów o zbliżonej funkcji i parametrach zabudowy;

pkt 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Teren objęty zmianą planu posiada dostęp do dróg publicznych zaś ustalenia planu zapewniają możliwość realizacji inwestycji w zakresie sieci szerokopasmowych;

pkt 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Wykonując uchwałę Rady Gminy o przystąpieniu do zmiany planu przed sporządzeniem projektu zmiany planu opublikowano w prasie miejscowej stosownego ogłoszenia, a także obwieszczenia Wójta Gminy umieszczając je w sposób zwyczajowo na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP) określając w nich formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Nie zanotowano jakiegokolwiek wniosku od osób fizycznych. Przed sporządzeniem projektu zmiany planu dokonano szczegółowej analizy wniosków organów i instytucji administracyjnych, uzgodniono z właściwymi organami zakres prognozy oddziaływania na środowisko a następnie sporządzono prognozę przewidywanych skutków finansowych ustaleń projektu planu i przekazano projekt planu do opiniowania i uzgodnienia organom wymienionym w art. 17 ustawy opizp. Dalsze prace na projektem zmiany planu odbywać się będą zgodnie z ustalonym szczegółowym harmonogram prac i czynności urzędowych określonych w przepisach ustawy opizp - po uzyskaniu opinii i uzgodnień nastąpi wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu o czym powiadomione zostanie społeczeństwo poprzez obwieszczenie w sposób zwyczajowo na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP), ogłoszenie w prasie. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podany zostanie termin o zorganizowaniu w tym czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami - czyli wszystkie czynności i terminy wynikające z ustawy opizp;

pkt 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Staraniem Urzędu w trakcie sporządzania projektu zmiany planu było aby wszystkie informacje były dostępne dla wszystkich zainteresowanych, a także zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez podejmowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz powiadomienie o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbywały się w sposób jawny; pkt 13) *zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.*

Należy stwierdzić, że kwestia ta w świetle informacji zawartej w pkt 10 niniejszego uzasadnienia również była analizowana i omawiana z jednostkami i służbami gminnymi. Wyniki analizy wykazały, iż sposób zagospodarowania ustalony w projekcie zmiany planu nie wymusza realizacji nowych ujęć dla wodociągów zbiorczych.

- sposobu realizacji wymogów wynikających z ust.3: - przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Teren objęty projektem zmiany planu miejscowego, jak wcześniej wspomniano, posiada zapewniony dojazd do dróg publicznych oraz możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej. W trakcie sporządzania zmiany planu nie zarejestrowano wniosków lub uwag zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Istniejące uzbrojenie terenu w sieci uzbrojenia terenu gwarantuje szybkie rozpoczęcie planowanych inwestycji.

- sposobu realizacji wymogów wynikających z ust. 4: – sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następowało poprzez:

pkt 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego*, pkt 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* oraz pkt 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:*

Teren objęty zmianą planu posiada dostęp do dróg publicznych, zatem jego zabudowa budynkami usługowymi nie będzie miała niekorzystnego wpływu na wszystkie elementy wymienione wyżej dla obszaru gminy;

pkt 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*

b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności 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 sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:*

Uchwała Rady Gminy o przystąpieniu do zmiany planu dowodzi, że realizacja planu Gminy Chełmiec polega właśnie na planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz konsekwentnej realizacji ustawowej zasady by w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w poprzednim akapicie, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, czyli na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Zakres zmiany planu, ograniczony do poszerzenia zasobów terenów budowlanych o dodatkowy areal, w najmniejszym stopniu nie wpłynie na transportochłonność układu przestrzennego tym samym nie wymusi rozbudowy transportu zbiorowego i nie zakłóci przemieszczania się pieszych i rowerzystów – nie wymaga szczegółowego uzasadnienia realizacji postanowień art. 1 ust.4 ustawy opizp. Teren zaliczono do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

Art.15 ust. 1 pkt 2: zgodność z wynikami analizy, której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2:

Dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w rozumieniu przepisu art. 32 ust. 2 ustawy opizp czego dowodem jest Uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020r. w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec.

Art.15 ust. 1 pkt 3: wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu wykazała, że:

- po pierwsze – realizacja ustaleń planu nie będzie wiązać się z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych, budową dróg publicznych wykupu gruntu lub też z wypłatą odszkodowań wynikających z art. 36 ust. 1 - 3 ustawy,

- po drugie wyliczona wysokość wpływów środków w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania wynikająca z tytułu opłaty planistycznej oraz wzrostu podatku od budynków pokryje w całości obciążenia finansowe leżące po stronie Gminy związane ze sporządzeniem planu,

- po trzecie – budżet gminy w okresie prognozowanym nie tylko, że nie będzie musiał pokrywać skutków finansowych uchwalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, to dodatkowo istnieje wielkie prawdopodobieństwo iż w okresie objętym prognozą budżet gminy może zostać zasilony dodatkowymi środkami finansowymi..

Resumując, w tej sytuacji uznaje się, że pełna realizacja rekomendowanego do uchwalenia zmiany planu miejscowego nie narazi budżetu gminy na żadne wydatki zaś samo podjęcie Uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu z punktu widzenia gospodarki finansowej gminy i potrzeb interesu publicznego społeczności gminnej była zasadna.

.....