

UZASADNIENIE

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec VI” w Gminie Chełmiec – we wsi Kunów (znak sprawy: WGB.6722.1.17.2025)

Podstawa prawna: art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy zmiany dotychczasowego przeznaczenia działki nr 208/11 w miejscowości Kunów, gm. Chełmiec, z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem 1MN.

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmiec VI” w Gminie Chełmiec opracowano na podstawie uchwały Rady Gminy Chełmiec Nr XV/822/2025 z dnia 24 kwietnia 2025 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec.

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia wymagania określone w przepisach, w tym art. 1 ust. 2 przywołanej ustawy:

1. pkt 1 i 2 (w zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych):

a) nawiązanie do już zastanego ładu przestrzennego i ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną prowadzoną przez gminę Chełmiec w nawiązaniu do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmiec”, zmiana przeznaczenia terenu objętego zmianą planu odbywa się w nawiązaniu i z uwzględnieniem zasad zagospodarowania terenów oraz wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ww. dokumencie.

b) ustalenia w tym zakresie, w tym określenie odpowiednich cech, gabarytów i parametrów nowej zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący harmonizowanie powstającej zabudowy z zabudową istniejącą oraz krajobrazem. Zakres wymagań w tym zakresie nawiązuje do ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiadujących z obszarem zmiany planu.

c) Przedmiotowa zmiana planu nie narusza walorów architektonicznych i krajobrazowych. Dla nowej zabudowy ograniczono powierzchnię zabudowy, kubaturę, całkowitą wysokość budynków oraz intensywność zabudowy. Określono zasady kształtowania połaci dachowych, kolorystyki dachów i elewacji.

2. pkt 3 (w zakresie wymagań ochrony środowiska, zagospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych):

Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na ochronę przyrody lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Realizując wymogi dotyczące ochrony środowiska, ustalono warunki ochrony wód, powietrza i gleby.. Wprowadzono obowiązek ochrony wód, obowiązek oczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem do gruntu. Określono zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną i komunikację. Szczegółowe zasady spełnienia wymagań w zakresie ochrony środowiska zostały ujęte w treści prognozy oddziaływania na środowisko

sporządzonej dla procedowanej zmiany planu, po wcześniejszym uzgodnieniu jej zakresu z organem właściwym w zakresie ochrony środowiska oraz inspektorem sanitarnym. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych należy wskazać, że tereny objęte zmianą planu nie są położone w obszarach wymagających zgody, o której mowa w treści art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82).

W zakresie gospodarowania odpadami – w części tekstowej planu określono zasady dotyczące usuwania odpadów stałych z zastosowaniem segregacji i gromadzeniem ich w odpowiednio przystosowanych do tego pojemnikach opróżnianych okresowo.

3. pkt 4 (w zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej):

Projektowana zmiana nie obejmuje obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez ustalenie obowiązku nawiązania nowej zabudowy do zabudowy tradycyjnej wraz z uwzględnieniem warunków określonych przez organ ochrony zabytków.

4. pkt 5 (w zakresie wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia):

Projekt zmiany planu przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zatem w zapisach ogólnych zawarto stosowny zapis, z którego wynika, że ustalenia zmiany planu nie naruszają przepisów szczególnych, w tym mówiących o obowiązku uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych. Z uwagi na funkcję terenu w treści planu nie ustala się wskaźnika stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. pkt 6 (w zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni):

Zmian planu zapewnia ochronę ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez wprowadzenie nakazu oszczędnego gospodarowania gruntami przeznaczonymi do zainwestowania, w tym przez określenie powierzchni działek budowlanych.

6. pkt 7 (w zakresie prawa własności):

Objęty projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren stanowi w całości własność prywatną, dodatkowo z analizy ustaleń zawartych w projekcie uchwały wynika, że proponowany sposób zagospodarowania nieruchomości po zmianie planu nie naruszy własności i interesu osób trzecich.

7. pkt 8 (w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa):

Organy właściwe na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zgłosiły w tym zakresie wniosków, co świadczy o braku wpływu ustaleń zmiany planu na kwestie obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. pkt 9 (w zakresie potrzeb interesu publicznego):

Projektowana zmiana planu chroni interes publiczny poprzez nieingerowanie i niestwarzanie przeszkód w realizacji ewentualnych zamierzeń realizujących interes publiczny. Pozostawiono bez zmian zapisy dotyczące zasad obsługi w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny.

9. pkt 10 (w zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych):

Obszar objęty zmianą planu posiada dostęp do drogi publicznej, z kolei zapisy zawarte w ustaleniach planu zapewniają możliwość realizacji inwestycji związanych z budową sieci szerokopasmowych.

10. pkt 11 (w zakresie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej):

W trakcie procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnia się wymagany przepisami udział społeczeństwa. Przed sporządzeniem projektu zmiany

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opublikowano w prasie miejscowej stosownego ogłoszenia, a także obwieszczenia Wójta Gminy Chełmiec - w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Chełmiec oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz BIP, jednocześnie określając w nich formę, miejsce oraz termin składania wniosków do planu, w tym możliwość składania wniosków za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. Nie wpłynęły w tym zakresie wnioski od osób fizycznych. Przed sporządzeniem projektu zmiany planu dokonano dogłębnej analizy wniosków organów i instytucji administracyjnych, a także uzgodniono z właściwymi organami zakres prognozy oddziaływania na środowisko. Następnie przekazano projekt planu do opiniowania i uzgodnienia organom wymienionym w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Dalsze prace odbywać się będą zgodnie z czynnościami określonymi w przepisach.

11. pkt 12 (w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych):

W trakcie procedowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Urząd Gminy Chełmiec dochowuje staranności, aby informacje dotyczące zmiany planu były udostępnione dla wszystkich zainteresowanych, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej – przez publikację uchwały o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

12. pkt 13 (w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności):

W proponowanych zapisach zmiany planu w zakresie rozwiązań przestrzennych zawarto zapewnienie odpowiedniej ilości oraz jakości wody poprzez docelowe zapewnienie możliwości realizacji systemu wodociągowego lub umożliwienie zaopatrzenia w wodę z ujęcia własnego. Zapisy zmiany planu zakazują realizacji działań mogących pogorszyć jakość wody.

Organ sporządzający plan ustalając przeznaczenie terenu oraz określając jego potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego, optymalnie wyważył interes publiczny oraz interesy prywatne. Pełna analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej na potrzeby zmiany planu prognozie oddziaływania na środowisko. Analiz społecznych na potrzeby zmiany planu – jako odrębnych opracowań nie sporządzano z uwagi na zakres zmiany planu, który ogranicza się do niewielkiego obszaru przeznaczonego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN.

Realizując obowiązek ustawowy w odniesieniu do konieczności uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni – organ sporządzający plan:

- a) zachował zasady kształtowania struktur przestrzennych układu przestrzennego oraz lokalizowania nowej zabudowy w obszarach zgodnych z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- b) lokalizował nową zabudowę z zabezpieczeniem możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego;
- c) zastosował rozwiązania przestrzenne nie utrudniające ruchu pieszego i rowerowego;
- d) dążył do lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o już wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - zabudowę zaplanowano w terenie charakteryzującym się dobrą dostępnością do drogi publicznej oraz do elementów infrastruktury technicznej.

W zakresie realizacji przepisów zawartych w art. 15 ust. 1 przywołanej ustawy:

- a) pkt 2 stanowi o obowiązującej zgodności projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p. Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1. u.p.z.p. Gmina Chełmec wykonała w roku 2017 analizy, na skutek których Rada Gminy Chełmec w dniu 04.07.2017 roku podjęła uchwałę nr XXXIII/651/2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmec. Rada Gminy Chełmec podjęła uchwałę w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmec, uchwalonego uchwałą Nr XL/339/98 Rady Gminy Chełmec z dnia 23 kwietnia 1998r. z późn. zm., jak również zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania go do uwarunkowań przestrzennych oraz zgodności z przepisami prawa. Rada Gminy Chełmec uchwałą Nr XV/294/2020 z dnia 20 stycznia 2020 roku, z późn. zm. uchwaliła nowe Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chełmec. Teren objęty przedmiotową zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z obowiązującym Studium.
- b) pkt 3 stanowi o obowiązku określenia wpływu opracowania (lub zmiany) planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy – zmiana planu nie ma wpływu na finanse publiczne w tym na budżet gminy Chełmec.

Procedura formalno – prawna opracowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chełmec VI” w Gminie Chełmec – w rejonie działki ewidencyjnej nr 208/11 we wsi Kunów, jest prowadzona zgodnie z zapisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), natomiast w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r. poz. 1112).