

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE CHEŁMIEC

Projekt został sporządzony na podstawie uchwał Rady Gminy Chełmec w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmec: Nr XII/288/2025, XII/324/2025 z dnia 20 lutego 2025r., Nr XIII/476/2025 z dnia 13 marca 2025r. (zmieniona uchwałą Nr XXIV/1229/2025 z dnia 18 grudnia 2025r.), Nr: XIV/679/2025, XIV/639/2025, XIV/562/2025 i XIV/626/2025r. z dnia 27 marca 2025r. (zmieniona uchwałą Rady Gminy Chełmec nr XVI/924/2025 z dnia 29 maja 2025r.), Nr XXI/1019/2025, XXI/1025/2025 i XXI/1037/2025 z dnia 19 września 2025r. (zmieniona uchwałą Nr XXIII/1137/2025 z dnia 20 listopada 2025r.), Nr: XXII/1067/2025, XXII/1068/2025, XXII/1070/2025, XXII/1071/2025, XXII/1072/2025, XXII/1073/2025, XXII/1074/2025, XXII/1076/2025, XXII/1077/2025 z dnia 23 października 2025r., Nr: XXIII/1122/2025, XXIII/1123/2025, XXIII/1131/2025, XXIII/1116/2026, XXIII/1118/2025, XXIII/1119/2025, XXIII/1121/2025, XXIII/1134/2025 z dnia 20 listopada 2025r. (zmienionej uchwałą Rady Gminy Chełmec Nr XXVI/1257/2026 z dnia 29 stycznia 2026r.), XXIII/1135/2025, XXIII/1136/2025 z dnia 20 listopada 2025r. i Nr XXIV/1206/2025 z dnia 18 grudnia 2025r.

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

Przedmiotowa zmiana planów spełnia wymagania **art. 1 ust. 2** ustawy – ponieważ:

- 1) Zapewnia zachowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - a) nawiązanie do już istniejącego ładu przestrzennego i ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez gminę Chełmec w nawiązaniu do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmec”,
 - b) ustalenie odpowiednich cech, gabarytów i parametrów nowej zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący szarmonizowanie powstającej zabudowy z zabudową istniejącą oraz otaczającym krajobrazem.
- 2) Nie narusza (w związku z pkt 1) walorów architektonicznych i krajobrazowych. Dla nowej zabudowy ograniczono powierzchnię zabudowy, wysokość budynków oraz nadziemną intensywność zabudowy. Określono zasady kształtowania połaci dachowych, kolorystyki dachów i elewacji.
- 3) Spełniając wymagania ochrony środowiska, ustalono warunki ochrony wód, powietrza i gleby. Określono zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną i komunikację. Wprowadzono obowiązek ochrony wód, obowiązek oczyszczania wód opadowych przed wprowadzeniem do gruntu lub odbiornika. Określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) Zapewnia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez ustalenie obowiązku nawiązania do zabudowy miejscowej oraz uwzględnienie warunków określonych przez organ ochrony zabytków. Projektowana zmiana nie obejmuje obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską lub uwzględniają wskazania służby ochrony zabytków.

- 5) Uwzględnia wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi mienia, natomiast w odniesieniu do potrzeb osób niepełnosprawnych – nakazuje zachowanie przepisów odrębnych w projektowaniu budynków.
- 6) Chroni walory ekonomiczne przestrzeni poprzez nakaz oszczędnego gospodarowania gruntami przeznaczonymi do zainwestowania, w tym przez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
- 7) Zabezpiecza ochronę prawa własności przez ustalenie warunków zapobiegających ingerencji w prawo własności i uprawnienia właścicieli (wieczystych użytkowników) gruntów sąsiednich oraz – przez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów przeznaczonych na cele wskazane w planie.
- 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - właściwe organy nie zgłosiły wniosków do zmiany planu.
- 9) Chroni interes publiczny poprzez nieingerowanie i niestwarzanie przeszkód w realizacji ewentualnych zamierzeń realizujących interes publiczny, w tym zabezpiecza możliwość realizacji sieci łączności publicznej w celu zapewnienia telekomunikacji. Pozostawia bez zmian zasady obsługi w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny.
- 10) Udział społeczeństwa był zapewniony poprzez stosowne (zgodne z przepisami ustawy): komunikaty prasowe, internetowe i obwieszczenia; zapewnienie możliwości zgłaszania wniosków i uwag przed wszczęciem procedury planistycznej i w jej toku, do projektu zmiany planu i do prognozy oddziaływania na środowisko, z możliwością wnoszenia uwag (w tym w postaci elektronicznej) i z prawem do uzyskania wyjaśnień.
- 11) W proponowanych rozwiązaniach przestrzennych uwzględniono zapewnienie odpowiedniej ilości wody poprzez docelowe zapewnienie możliwości realizacji systemu wodociągowego lub umożliwienie zaopatrzenia w wodę z ujęcia indywidualnego. W ustaleniach zmiany planu zakazuje się działań mogących pogorszyć jakość wody.

Realizując przepis **art. 15 ust. 3** organ sporządzający plan – ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu – **wyważył w sposób optymalny** interes publiczny i interesy prywatne. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej na potrzeby zmiany planu prognozach oddziaływania na środowisko. Analiz społecznych na potrzeby zmian planu – jako odrębnych opracowań – nie sporządzano ze względu na zakres zmiany ograniczony do pojedynczych terenów przeznaczonych: na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN do 29MN**, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MN-U i 2MN-U**, na teren usług lub obsługi podróźnych, oznaczony symbolem **1U-KOO**, na tereny usług oznaczone symbolami **1U i 2U**, na teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **1U-P** oraz na teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **1RN**.

Realizując obowiązek wynikający z **art. 15 ust. 4** – odnoszący się do uwzględniania wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni – organ sporządzający plan:

- 1) zachował zasady kształtowania struktur przestrzennych uwzględniając minimalizowanie indywidualnej transportochłonności układu przestrzennego oraz preferencję lokalizowania nowej zabudowy w obrębie obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) lokalizował nową zabudowę z zabezpieczeniem możliwości korzystania z publicznego transportu zbiorowego,
- 3) zastosował rozwiązania przestrzenne nie utrudniające ruchu pieszego i rowerowego,
- 4) dążył do lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o już wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w szczególności poprzez uzupełnianie zabudowy istniejącej - nową zabudowę zaplanowano w terenie charakteryzującym się dobrą dostępnością do dróg oraz posiadających dostęp przez istniejące drogi wewnętrzne i dojazdy, wyposażone w sieci elektroenergetyczne, gazowe. Zaopatrzenie w wodę pitną ustalono w oparciu o istniejące sieci wodociągowe z dopuszczeniem systemów indywidualnych. Odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów posiadających kanalizację sanitarną do istniejącej sieci kanalizacyjnej. Z terenów nie posiadających możliwości podłączenia się do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji ustala się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych; dla tych terenów dopuszcza się realizację oczyszczalni przydomowych.
- 5) W kwestii realizacji przepisów zawartych w **art. 15 ust. 1** wyjaśnia się, że:
 - a) **pkt 2** stanowi o obowiązującej zgodności projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p.

Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Chełmiec jest zgodna z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1. u.p.z.p. Gmina Chełmiec wykonała w 2017r. analizy, które zostały zaakceptowane przez Radę Gminy Chełmiec uchwałą Nr XXXIII/651/2017 z dnia 04.07.2017r. Rada Gminy uznała potrzebę wykonania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec, uchwalonego uchwałą Nr XL/339/98 Rady Gminy Chełmiec z dnia 23 kwietnia 1998r. z późn. zm. jak również zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania go do uwarunkowań przestrzennych oraz zgodności z przepisami prawa. Rada Gminy Chełmiec uchwaliła nowe Studium uchwałą Nr XV/294/2020 Rady Gminy Chełmiec z dnia 20 stycznia 2020r. ze zmianą wprowadzoną w 2023r. Obecnie Gmina Chełmiec opracowuje plan ogólny gminy.