

UZASADNIENIE

DO ZMIANY CZĘŚCI TEKSTOWEJ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE CHEŁMIEC, OPRACOWANEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XXI/1044/2025 RADY GMINY CHEŁMIEC Z DNIA 19.09.2025 R. W SPRAWIE PRZYSTAPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY CZĘŚCI TEKSTOWEJ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE CHEŁMIEC OBEJMUJĄCEJ REJON DZIAŁKI NR 99/7 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE BICZYCE GÓRNE.

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.).

Zmiana miejscowego planu dotyczy zmiany ustaleń zawartych w § 7 ust. 5 pkt 1 i pkt 8 w odniesieniu do działki nr 99/7 położonej w obrębie Biczycy Górne.

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

- 1) Zapewnia zachowanie ładu przestrzennego zgodnego z polityką przestrzenną prowadzoną przez Gminę Chełmec w nawiązaniu do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmec” – zmiana planu modyfikuje ustalenia dot. formy dachów, wysokości budynków oraz wprowadza minimalną wielkość nowo wydzielanej działki dla zabudowy szeregowej w odniesieniu do działki nr 99/7 położonej w Biczycach Górnych;
- 2) Nie narusza walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- 3) Zmiana planu nie ingeruje w zagadnienia ochrony środowiska, ochrony wód, powietrza i gleby oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) Zmiana planu nie obejmuje obiektów zabytkowych w związku z tym nie formułuje ustaleń w tym zakresie;
- 5) Chroni walory ekonomiczne przestrzeni;
- 6) Nie narusza praw własności;
- 7) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - właściwe organy nie zgłosiły do projektu planu wniosków;
- 8) Chroni interes publiczny poprzez nieingerowanie i niestwarzanie przeszkód w realizacji ewentualnych zamierzeń realizujących interes publiczny. Pozostawia bez zmian zasady obsługi w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących cel publiczny;
- 9) 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 z prawem do uzyskania wyjaśnień poprzez rozpowszechnienie za pomocą prasy, obwieszczeń, środków komunikacji elektronicznej oraz prawo do bezpośrednich kontaktów z właściwymi służbami Urzędu Gminy osób zainteresowanych – zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

- 10) 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, z tym, że w sprawach ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, zmian w zakresie jego zagospodarowania oraz ochrony interesu osób trzecich – **uwag nie zgłoszono**. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej na potrzeby zmiany planu prognozie oddziaływania na środowisko. Analiz społecznych na potrzeby zmian planu – jako odrębnych opracowań – nie sporządzano ze względu na zakres zmian ograniczony do niewielkiej zmiany ustaleń zawartych w § 7 ust. 5 pkt 1 i pkt 8 w odniesieniu do działki nr 99/7 położonej w obrębie Biczycze Górne (teren MN i MN/on) umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również w formie zabudowy szeregowej zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec jak również wprowadzenia zmiany formy dachów i wysokości budynków oraz wprowadzenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej.
- 11) 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 zachował zasady kształtowania struktur przestrzennych – nie wyznaczał nowych terenów budowlanych; zmienił ustalenia opisane w punkcie 10 uzasadnienia. Nie ingerował w ustalenia dot. systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, energii elektrycznej i gazu.

12) W kwestii realizacji przepisów zawartych w **art. 15 ust. 1** wyjaśnia się, że:

pkt 2 stanowi o obowiązującej zgodności projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 u.p.z.p. – Zmiana części tekstowej miejscowego planu 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 opracowuje plan ogólny gminy.

- a) **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 związane z realizacją zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Procedura formalno - prawna jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec”. Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć.