

UZASADNIENIE

**do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Gminie Chelmiec - w części obejmującej część działki ewidencyjnej o nr 412/3
położonej w obrębie Chomranice, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)**

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie zmiany planu uwzględnia się:

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** w projekcie przewidziano wyznaczenie funkcji mieszkaniowej oraz jako przeznaczenie uzupełniające tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; teren usług turystyki; teren usług gastronomii; teren usług biurowych; teren zieleni urządzonej. Przeznaczenie terenu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmiec. Proponowane ustalenia planu nie wpływają znacząco na zmiany funkcjonalne i przestrzenne. Dla zachowania ładu przestrzennego określono odpowiednie cechy, gabaryty i parametry nowej zabudowy oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób gwarantujący zharmonizowanie powstającej zabudowy z zabudową istniejącą oraz otaczającym krajobrazem.
2. **Walory architektoniczne i krajobrazowe:** w projekcie zmiany planu miejscowego ustalono zasady i warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenów, dla nowej zabudowy ograniczono powierzchnię zabudowy, wysokość budynków oraz nadziemną intensywność zabudowy. Określono zasady kształtowania połaci dachowych, kolorystyki dachów i elewacji.
3. **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Wymagania ochrony środowiska zostały określone m. in. poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych. Rozwiązania zweryfikowane zostały w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu zmiany planu.
4. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** obowiązuje ochrona udokumentowanego stanowiska archeologicznego AZP 110-63/30 oznaczonego na części graficznej planu. Przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych na terenie stanowiska, wiążących się z ingerencją w grunt, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W obszarze zmiany planu brak jest pomników przyrody.
5. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:** w projekcie zmiany planu miejscowego wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono w kontekście wymagań ochrony środowiska. Wprowadzono zapisy dotyczące odprowadzania ścieków, zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych oraz wprowadzoną zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z

zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców.

6. **Walory ekonomiczne przestrzeni:** zmiana planu wprowadzi nowe tereny pod zabudowę, mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzone zmiany uwzględniają obecne zagospodarowanie przestrzeni. Wprowadzone wskaźniki zabudowy pozwolą na odpowiednie zagospodarowanie działek. Ustalone w planie parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniają możliwość efektywnego i zgodnego z zasadami ładu przestrzennego wykorzystania działek budowlanych, przy jednoczesnym poszanowaniu uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania rozwojowi funkcji mieszkaniowej, co może przełożyć się na wzrost atrakcyjności inwestycyjnej obszaru objętego planem oraz zwiększenie dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości, bez konieczności ponoszenia nakładów finansowych na rozbudowę infrastruktury technicznej.
7. **Prawo własności:** ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie ingerują w prawo własności; granice terenów dla różnych sposobów zagospodarowania zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych.
8. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** na terenie opracowania nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone pozytywnymi uzgodnieniami z organami bezpieczeństwa państwa.
9. **Potrzeby interesu publicznego:** w projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono interes publiczny poprzez nieingerowanie i niestwarzanie przeszkód w realizacji ewentualnych zamierzeń realizujących interes publiczny m. in. w zakresie budowy i obsługi urządzeń infrastruktury technicznej.
10. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** w projekcie zmiany planu miejscowego wprowadzono ustalenia dotyczące uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Dopuszczono również budowę nowych oraz modernizację, przebudowę i remonty istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym przewodów światłowodowych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.
11. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** poprzez informację na stronie internetowej gminy, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o: a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o konsultacjach społecznych, b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu na piśmie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.
12. **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniają potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Planowane zagospodarowanie terenu opiera się na istniejącym

oraz projektowanym systemie zaopatrzenia w wodę, realizowanym zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Przyjęte rozwiązania planistyczne nie powodują zagrożeń dla zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz nie wpływają negatywnie na funkcjonowanie systemu wodociągowego, zapewniając jednocześnie możliwość bezpiecznego i racjonalnego korzystania z zasobów wodnych.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności poprzez wyważenie interesu i publicznego i interesów prywatnych oraz zapewnienie racjonalnego zrównoważonego kształtowania przestrzeni. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno potrzeby rozwoju funkcji mieszkaniowej jak i konieczność ochrony ładu przestrzennego, walorów środowiskowych oraz krajobrazowych obszaru objętego planem. Ustalenia planu nie naruszają praw właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony. W procesie sporządzania planu uwzględniono obowiązujące uwarunkowania prawne, środowiskowe i techniczne, a także wyniki analiz stanu istniejącego zagospodarowania oraz potrzeby lokalnej społeczności. Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju. Proponowane ustalenia nie wpływają znacząco na zmiany funkcjonalne i przestrzenne w istniejącym zagospodarowaniu miejscowości.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podczas opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę wymagania określone w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szczególny nacisk położono na takie kształtowanie struktury przestrzennej, które umożliwia racjonalne wykorzystanie terenów oraz przeciwdziała nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Ustalenia planu zostały przygotowane na podstawie analizy aktualnego sposobu zagospodarowania obszaru, dostępności komunikacyjnej oraz poziomu wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Planowane kierunki zagospodarowania zostały dostosowane do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, co pozwala na efektywne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych oraz ogranicza konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają także potrzebę zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, w tym dostępu do dróg publicznych oraz możliwości korzystania z transportu zbiorowego, odpowiednio do charakteru i skali planowanego zagospodarowania. Określony sposób użytkowania terenów sprzyja zachowaniu równowagi pomiędzy obszarami zabudowanymi a terenami biologicznie czynnymi, co ma istotne znaczenie dla jakości przestrzeni i warunków życia mieszkańców. Nowe tereny inwestycyjne wyznaczono w miejscu posiadającym dobry dostęp do układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w

art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Wyniki przeprowadzonej analizy wykazały zasadność sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego planem w celu dostosowania ustaleń planistycznych do aktualnych uwarunkowań oraz zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w obowiązującym studium.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wprowadzenie ustaleń wynikających ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wiązało się z istotnym obciążeniem dla budżetu gminy. Dokument nie zakłada realizacji inwestycji celu publicznego, które wymagałyby ponoszenia przez gminę znacznych nakładów finansowych wykraczających poza jej podstawowe zadania własne.

Przyjęte rozwiązania planistyczne opierają się na już istniejącej infrastrukturze technicznej oraz układzie komunikacyjnym, co umożliwia racjonalne gospodarowanie zasobami gminy i ograniczenie dodatkowych wydatków.

Jednocześnie zaproponowane w planie kierunki zagospodarowania wspierają rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Może to w przyszłości przełożyć się na zwiększenie dochodów gminy z podatku od nieruchomości, bez konieczności ponoszenia znaczących kosztów związanych z rozbudową infrastruktury publicznej.