

UZASADNIENIE

do projektu do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec
(spr. znak WBG.6722.1.22.2025)

Poniżej przedstawiam uzasadnienie do opracowanego projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmiec stwierdzając, że: projekt zmiany planów dotyczy wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej.

Cel opracowania zmiany miejscowych planów określony został przed podjęciem uchwał 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. z 2026 r. poz. 538) – zwanej dalej „ustawą opizp”, dokonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian planów i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, przygotowano materiały geodezyjne do opracowania zmian planów oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.

Sporządzając projekt zmiany planów 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 u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:*

W projekcie zmiany planów miejscowych w części tekstowej zapisano jednoznacznie, iż zmiana przeznaczenia obszarów w tereny umożliwiające zabudowę wskazaną we wstępie, 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 u przestrzennego a także wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniające spełnienie wymagań ład u 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 planów. Tereny objęte zmianą planów nie znajdują 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 u przestrzennego;

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

Projekt zmiany planów dopuszcza realizację zabudowy, wymienionej wcześniej. Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, drogowej oraz telekomunikacji. 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 planów 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 planów są tereny, które nie wymagają 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 obszarach objętych projektem zmiany planów występują udokumentowane stanowiska archeologiczne, a częściowo objęte zostały ochroną widokową sąsiednich zespołów i obiektów zabytkowych;

pkt5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:*

Projekt zmiany planów 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;

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 tereny objęte projektem zmiany planów miejscowych nie leżą 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 planów terenów zabudowy pozwoli sensownie i ekonomicznie wykorzystać działki stanowiące własność prywatną;

pkt 7) *prawo własności:*

Tereny objęte projektem zmiany planów miejscowych stanowią własność prywatną zaś w okresie wyłożenia projektu zmiany planów 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 planów nie naruszają w najmniejszym wzglądzie 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 wymienionej na wstępie 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:*

Tereny objęte zmianą planów posiadają 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 uchwały Rady Gminy o przystąpieniu do zmiany planów przed sporządzeniem projektu zmiany planów 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 planów 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 planów 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 art. 17 pkt 11 i 13 ustawy opizp;

pkt 12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:*

Staraniem Urzędu w trakcie sporządzania projektu zmiany planów 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 planów 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:

Tereny objęte projektem zmiany planów miejscowych, jak wcześniej wspomniano, posiadają zapewniony dojazd do dróg publicznych oraz możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej. W trakcie sporządzania zmiany planów 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*:

Tereny objęte zmianą planów posiadają dostęp do dróg publicznych, zatem ich zabudowa budynkami mieszkalnymi czy gospodarczymi 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*:

Uchwały Rady Gminy o przystąpieniu do zmiany planów dowodzą, 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 planów, 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:

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, 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, 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 rekomendowanych do uchwalenia zmian planów miejscowych nie narazi budżetu gminy na żadne wydatki zaś samo podjęcie Uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmian planów z punktu widzenia gospodarki finansowej gminy i potrzeb interesu publicznego społeczności gminnej była zasadna.

.....