

**Uchwała Nr ____/____/2025
Rady Gminy Chelmiec
z dnia _____ 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Chomranice w gminie Chelmiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), uchwala się, co następuje:

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chomranice w gminie Chelmiec, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – część graficzna planu - stanowiący integralną część niniejszej uchwały, sporządzony w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie:
 - a) granic obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) przeznaczenia terenu wg symbolu ustalonego w § 3;
- 2) załącznik nr 2 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania określone jako dopuszczone, uzupełniające i wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania paneli fotowoltaicznych i magazynów energii na działce budowlanej;
- 5) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§3.1. Ustala się następujący symbole dla określenia przeznaczenia terenów:

- 1) **1PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 2) **1KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 3) **1KK** – teren komunikacji kolejowej i szynowej.

§ 4.1. **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków:

- 1) zachować minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 4) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, w tym dopuszczalne poziomy hałasu, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych;
- 5) zakaz składowania, odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- 6) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
- 7) wszelkie działania inwestycyjne w granicach stanowiska archeologicznego Chomranice 3(AZP 110-63/29), wskazanego na części granicznej planu, prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. .

3. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na części graficznej symbolem 1PEF ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość działek – 700 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek – 18 m,
 - c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-90°.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy są następujące:

- 1) **wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) **maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 4) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę **miejsc parkingowych**:

- a) dla terenu elektrowni słonecznej minimum 1 miejsce postojowe,
- b) miejsca parkingowe realizować jako naziemne,
- c) dla miejsc parkingowych wyznaczanych w drogach publicznych, strefach zamieszkania i w strefach ruchu ustala się obowiązek uwzględnienia w ich ogólnej liczbie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) **w zakresie architektury:**

- a) **geometria dachu:** dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- b) **pokrycie dachu w formie** dachówek, różnych materiałów i elementów o fakturze i kolorze dachówek (blacha dachówkowa) oraz blachy płaskie oraz materiałów stosowanych w pokryciu dachów płaskich.

5. **Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dojazd do działek budowlanych za pośrednictwem dojazdów niewydzielonych, ciągów pieszo - jezdnych lub bezpośrednio z drogi 1KDD;
- 2) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi, niezbędne dla poszczególnych działek budowlanych, zapewniające dostęp do dróg publicznych należy wytyczać w sposób uwzględniający obsługę terenów znajdujących się w sąsiedztwie, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w zgodzie z ustaleniami planu oraz z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 3) miejsca parkingowe i postojowe w wymaganej ilości, określonej w ust. 4 pkt. 4 dla istniejących i projektowanych inwestycji, należy realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja.

6. **Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:**

- 1) dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę i zmianę przebiegu istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje powiązanie z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu planu pod warunkiem, że nie koliduje to z zagospodarowaniem terenu i nie spowoduje zmiany przeznaczenia terenu;
- 3) obowiązuje zachowanie stref ochronnych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie składowania i magazynowania odpadów nakaz prowadzenia gospodarki odpadami na zasadach obowiązujących na terenie gminy Chelmiec;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) doprowadzenie wody w obszar objęty planem poprzez magistralę wodociągową oraz istniejące wodociągi rozdzielcze oraz przyłącza, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn40,
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do

szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;

6) w zakresie **gospodarki ściekowej**:

- a) odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez podłączenie do kolektora kanalizacji, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodu dn160,
- b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowo-roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych,
- c) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych oraz roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających,
- d) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;

7) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN, linie średniego i niskiego napięcia lub ze stacji elektroenergetycznej Chomranice 110/15kV,
- b) możliwość budowy stacji elektroenergetycznej SN/WN 110kV, nowych stacji transformatorowych oraz linii zasilających, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury energetycznej stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;

8) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich w użytkowaniu, ustala się:

- 1) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w zagospodarowaniu terenów sąsiednich położonych wzdłuż terenu komunikacji kolejowej i szynowej, należy uwzględnić przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego;
- 2) wyznacza się strefę 20 m od terenu komunikacji kolejowej i szynowej, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w

użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

- 3) w sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej i szynowej obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy, dotyczące zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budynków, budowli, drzew i krzewów oraz ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego; .

§5. Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 30 %.

§6. 1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1PEF** z przeznaczeniem pod instalacje, urządzenia i obiekty służące do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii – elektrownia słoneczna.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 dopuszcza się przeznaczenie:

- 1) teren elektroenergetyki;
- 2) teren parkingu.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:

- a) magazynów energii,
- b) miejsc parkingowych,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojazdów niewydzielonych oraz dojeżdż.

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;

3) nadziemna intensywności zabudowy:

3) maksymalna – 0,8,

4) minimalna – 0,0001;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 %.

4. W sąsiedztwie linii kolejowej panele fotowoltaiczne elektrowni słonecznych powinny być tak usytuowane, aby słońce padające na nie odbijało się w stronę torów. Nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

5. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§7. 1. Wyznacza się **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1KDD** z przeznaczeniem pod fragment drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§8. 1. Wyznacza się **teren komunikacji kolejowej i szynowej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1KK** z przeznaczeniem pod lokalizację infrastruktury kolejowej i technicznej związanej z linią kolejową nr 104 Chabówka – Nowy Sącz.

2. Pozostałe ogólne zasady jak w §4 niniejszej uchwały.

§9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmiec.

§ 10. Traci moc obowiązującą uchwała nr IX/61/2003 Rady Gminy Chelmiec z dnia 26 czerwca 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec IV” w Gminie Chelmiec, w części odnoszącej się do terenu objętego niniejszego uchwałą.

§11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Chelmiec

Opracował: Sprawdzono pod względem prawnym:


.....
(pieczęć i podpis)


.....
ADWOKAT
(pieczęć i podpis)

Zatwierdził:


.....
WOJT GMINY
mgr Stanisław Kuzak
(pieczęć i podpis)

Przekazano do biura Rady Gminy Chelmiec

w dniu 21.05.2025 nr rejestru.....


UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr _____ Rady Gminy Chelmiec z dnia _____ 2025 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości
Chomranice w gminie Chelmiec**

Działając na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) Wójt Gminy Chelmiec przedstawia Radzie Gminy Chelmiec do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chomranice w gminie Chelmiec.

I. Dane ogólne

Przedmiotowy projekt planu dotyczy zasadniczo lokalizacji instalacji fotowoltaicznej (elektrownia słoneczna). Projekt planu dotyczy obszaru obejmującego działki ew. nr 396/10, 396/11, 396/12, 396/13, 396/14 (na mapie dz. nr ew. 396/2) w obrębie Chomranice w gminie Chelmiec o łącznej powierzchni 2,44 ha. Obszar ten stanowi niezabudowany kompleks użytków rolnych (grunty orne klasy IVa, V, VI oraz łąk trwałych klasy V i VI). W projekcie planu został wyznaczony teren elektrowni słonecznej (IPEF), teren drogi dojazdowej (1KDD) i teren komunikacji kolejowej i szynowej (1KK).

Omawiany obszar znajduje się w województwie małopolskim, w północnej części powiatu nowosądeckiego, w gminie Chelmiec, w miejscowości Chomranice. Ma bezpośredni dostęp do drogi prowadzącej do pobliskich zabudowań, poniżej obszaru biegnie droga powiatowa w kierunku Limanowej oraz potok Smolnik. Obszar zlokalizowany jest nad torami kolejowymi (linii kolejowa o znaczeniu państwowym nr 104 Chabówka – Nowy Sącz. Maksymalna wysokość terenu wynosi tam 350 m n.p.m. Teren nie jest zabudowany i stanowi łąki oraz obszary zakrzaczone. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się jeden budynek mieszkalny.

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2023 r., poz. 2404).

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmiec, działki o nr ewid. 396/10, 396/11, 396/12, 396/13, 396/14 znajdują się w terenie rolnym oznaczonym symbolem R.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej.

I. Procedura opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeprowadzono procedurę uproszczoną wynikającą z art. 27b i art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach postępowania uproszczonego Wójt Gminy Chelmiec:

- 1) ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 u.p.z.p. o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego z zastosowaniem postępowania uproszczonego;
- 2) sporządził projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 3) udostępnił w BIPie projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) jednocześnie:
 - a) wystąpił do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego,
 - b) wystąpił o opinie,
 - c) wystąpił o uzgodnienia,
 - d) ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 u.p.z.p. o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadził konsultacje społeczne;
- 5) na skutek złożonych opinii i uzgodnień projekt planu nie spełniał już wymogów dla trybu uproszczonego, dlatego zgodnie z dyspozycją art. 27b ust. 11 pkt 2 u.p.z.p. wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego i ponowił opinie i uzgodnienia,
- 6) ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
- 7) przeprowadził konsultacje społeczne;
- 8) przedstawił radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem z konsultacji społecznych.

II. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chomranice w gminie Chelmiec:

Na obszarze objętym sporządzeniem niniejszego planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec IV”, przyjęty uchwałą nr IX/61/2003 Rady Gminy Chelmiec z dnia 26 czerwca 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chelmiec IV” w Gminie Chelmiec.

Ustalenia planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych planem i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Wyznaczony w planie kierunek zagospodarowania nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie, które w znaczący sposób ingerowałyby w przestrzeń i otoczenie. Zagospodarowanie terenów polegać będzie na umożliwieniu realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznej. Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie architektury i urbanistyki plan wyznacza pewne ramy, które mają ograniczyć negatywny wpływ na krajobraz i zachować ład przestrzenny obszaru. Ustala się w nim zasady dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy.

W celu prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej w myśl zrównoważonego rozwoju w zapisach niniejszego planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, wysokości obiektów budowlanych oraz procentu powierzchni biologicznie czynnej.

Ze względu na wyznaczenie terenów, których przeznaczenie podstawowe i uzupełniające nie wywołuje żadnych szczególnych emisji nie nastąpi bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców na analizowanym obszarze, a także zwiększony wpływ na środowisko naturalne. W planie wprowadzono ograniczenia, które mają niwelować skutki wpływu na środowisko, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Ponadto realizacja postanowień planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione.

Celem ustaleń planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami, konsultacje

społeczne). Plan uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu, przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, projekt planu nie wywoła obciążeń. Ustalenia planu nie wpłyną na obniżenie wartości nieruchomości.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. W tekście planu wymagania ochrony środowiska zostały określone poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – brak potrzeby regulacji, gdyż na obszarze planu nie występują zabytki czy dobra kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez:

a) wprowadzenie wachlarza dopuszczeń w terenach co umożliwi właścicielom działek ich zagospodarowanie zgodnie z interesem prywatnym oraz zgodnie z interesem publicznym;

b) wprowadzenie jasnych i jednoznacznych zasad zagospodarowania obszaru, które z punktu widzenia inwestorów są widziane jako jednoznaczne określenie zamierzeń co do terenów objętych miejscowym planem.

7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi teren przeznaczone pod elektrownię słoneczną, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej;

9) w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej i BIPie, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 27b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności,
- 14) Przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Warunki wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz przemieszczanie się pieszych nie zmienia się w stosunku do stanu istniejącego ze względu na sposób i stopień zagospodarowania terenów.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Chelmiec zważył interes publiczny i interesy prywatne. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynęły żadne wnioski. W trakcie konsultacji społecznych wpłynęły 4 uwagi, które nie zostały uwzględnione.

Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chelmiec oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Rady Gminy Chelmiec nr XXXIII/651/2017 z dnia 4 lipca 2017 r. Potrzeba sporządzenia planu miejscowego nie wynika z powyższej analizy, która nie formułowała zasadności sporządzenia projektu w zakresie obszaru objętym projektem. Jednakże analiza wskazuje, że obowiązujące w tym obszarze plany mogą podlegać zmianom w przypadku zgłoszonych wniosków oraz w zakresie formalnym.

III. Wnioski

Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

