

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ALWERNI**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "GROJEC PÓLNOC"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 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), Rada Miejska w Alwerni stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "GROJEC PÓLNOC" nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Alwernia oraz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "GROJEC PÓLNOC"**, zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000 zwana dalej „rysunkiem planu”, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 1.

Obszar objęty planem i przepisy ogólne

§ 3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 91,94 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr VIII/58/2023 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „GROJEC PÓLNOC”.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;
- 2) **wysokości zabudowy** – oznacza to całkowitą wysokość obiektów budowlanych, wyrażoną w metrach, mierzoną od średniego poziomu terenu przed obiektem budowlanym do jego najwyższej usytuowanego elementu. W przypadku budynków ich wysokość mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej części budynku: kalenicy dachu lub krawędzi attyki;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą nie mogą być sytuowane budynki (ich nadziemne części), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię balkonów, okapów, ganków, schodów i ramp zewnętrznych, gzymsów, wiatrołapów i innych detali architektonicznych;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych budynków (istniejących i projektowanych) na terenie inwestycji;
- 6) **powierzchni całkowitej budynku** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, określoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych (PN-ISO 9836:2015-12);

- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
- 8) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);
- 10) **urządzeniach budowlanych** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.);
- 11) **uzbrojeniu terenu** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
- 12) **usługach handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel wielkopowierzchniowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. W całym obszarze planu dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że łącznie dla obiektów istniejących i nowych, zostaną zachowane wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu;
- 2) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu.

2. W przypadku terenów gdzie istniejące parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie dotrzymują ustalonych planem wartości, zakazuje się zwiększania wysokości budynków, powiększania powierzchni zabudowy oraz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej.

3. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwa od ustalonej planem geometrii dachów, określonych w ustaleniach szczegółowych, jeżeli wynika to z konieczności nawiązania do kątów nachylenia połaci dachowych istniejących budynków lub ich części.

4. W obszarze planu ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy**:

- 1) dla autostrady A4: 50 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 2) dla dróg oznaczonych symbolem KDL: od 6 do 12 m od linii rozgraniczających drogę;
- 3) dla terenów U-P: od 5 do 37 m od linii rozgraniczających tereny;
- 4) od granic obszaru objętego planem: od 3 do 6 m;

– zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Zakazuje się realizacji kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów w barwach: różowych, fioletowych, żółtych, niebieskich, zielonych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. W całym obszarze planu:

- 1) dopuszcza się stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii jak np. kolektory słoneczne, pompy ciepła i urządzenia fotowoltaiczne wolnostojące o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 2) zakazuje się realizacji:
 - a) urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - b) urządzeń fotowoltaicznych montowanych na ścianach budynków.

§ 8. Ustala się kwalifikację terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **MN** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) **MN-U** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) **ZPW** do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 9. Ustala się nakaz wprowadzenia zieleni wysokiej w terenach U-P w strefie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu.

§ 10. Ustala się nakaz utrzymania ciągłości cieków wodnych i rowów melioracyjnych (ujawnionych i nieujawnionych na rysunku planu) w całym obszarze objętym planem oraz dopuszcza się wykonywanie przy nich robót budowlanych, konserwacyjnych, regulacyjnych i związanych z ochroną przed powodzią.

§ 11. Obszar planu jest położony w całości w otulinie Rudniańskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego uchwałą Nr XX/275/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. (Dz.U. Woj. Małop. z dnia 13 maja 2020 r., poz. 3363).

§ 12. Część obszaru objętego planem znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 452 „Chrzanów”. Zasady ochrony zasobów wodnych, w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, określono w rozdziale 6.

§ 13. Dla stref oddziaływań ekstremalnych, zagrożeń oraz uciążliwości autostrady A4 obowiązują ograniczenia wynikające z decyzji lokalizacyjnej autostrady. Realizacja budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w strefie uciążliwości wymaga zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających minimalizację zagrożeń i uciążliwości związanych z eksploatacją autostrady, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących sytuowania budynków.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem znajduje się wapiennik przy drodze powiatowej do Krzeszowic, obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustala się nakaz zachowania gabarytu, co do formy obiektu i geometrii dachu, oraz materiałów z jakich jest wykonany.

§ 15. W obszarze planu znajdują się stanowiska archeologiczne:

- 1) nr 2 - osada z okresu neolitu i epoki brązu;
 - 2) nr 4 - osada z okresu neolitu i epoki brązu;
 - 3) nr 7 - cmentarzysko z epoki brązu;
- dla których wszelkie działania wymagające prowadzenia robót ziemnych (z wyjątkiem związanych z uprawami rolnymi) w obrębie stanowisk wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przeznaczenie i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu

§ 16. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01MN – 02MN**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) wyklucza się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
- 4) ustala się zasady zagospodarowania terenu:
 - a) usługi, o których mowa w pkt 2, mogą być realizowane jako budynki lub ich części o powierzchni użytkowej do 50 m²;
 - b) dopuszcza się realizację
 - urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnych do funkcjonowania przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 i 2;
 - obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dojazdów i dojazdów,

- miejsc postojowych,
- obiektów gospodarczych i garażowych,
- ciągów pieszych i rowerowych;

5) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,
- c) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych (nie dotyczy otwarć i innych drugorzędnych połaci dachu) i kącie ich nachylenia z przedziału 37° - 45°,
 - dla pozostałych budynków: dwu lub wielospadowe oraz dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 25° - 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie na części budynku o wysokości do krawędzi attyki do 4 m;
- d) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 20 m,
- e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6;

6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) zabudowa mieszkaniowa: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (liczone łącznie z garażem);
- b) usługi handlu: minimum 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni sprzedaży;
- c) gastronomia: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
- d) hotele, motele, pensjonaty: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc noclegowych;
- e) przychodnie, gabinety lekarskie: minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- f) inne usługi, rzemiosło: minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej;

– realizowane na terenie inwestycji;

7) dla zabudowy usługowej ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczoną na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: co najmniej 1 miejsce realizowane na terenie inwestycji.

8) ustala się minimalną powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych: 700 m².

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01MN-U – 02MN-U**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
 - a) urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnych do funkcjonowania przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1;
 - b) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów gospodarczych i garażowych,
 - f) ciągów pieszych i rowerowych;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 11 m,
 - dla pozostałych budynków: 6 m,
 - dla budowli: 11 m;
 - c) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych (nie dotyczy otwarć i innych drugorzędnych połaci dachu) i kącie ich nachylenia z przedziału 37° - 45°,
 - dla pozostałych budynków: dwu lub wielospadowe oraz dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 25° - 45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie na części budynku o wysokości do krawędzi attyki do 4 m;
 - d) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 80 m,
 - e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,8;
- 5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) zabudowa mieszkaniowa: minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie (liczone łącznie z garażem);
 - b) usługi handlu: minimum 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni sprzedaży;
 - c) gastronomia: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) hotele, motele, pensjonaty: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc noclegowych;
 - e) przychodnie, gabinety lekarskie: minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - f) inne usługi, rzemiosło: minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- realizowane na terenie inwestycji;
- 6) dla zabudowy usługowej ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczoną na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: co najmniej 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 1 miejsce, realizowane na terenie inwestycji.
- 7) ustala się minimalną powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych: 700 m².

§ 18. Wyznacza się **tereny usług lub produkcji** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01U-P – 06U-P**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) wyklucza się przeznaczenie: teren usług handlu wielkopowierzchniowego oraz elektrowni wiatrowej;
- 3) zakazuje się realizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
 - a) urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu niezbędnych do funkcjonowania przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1;
 - b) w terenach 04U-P, 05U-P i 06U-P urządzeń do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;
 - c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów i dojazdów,
 - e) parkingów,
 - f) obiektów gospodarczych i garażowych,

- g) ciągów pieszych i rowerowych;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - w terenach 01U-P, 02U-P, 05U-P, 06U-P: 12 m,
 - w terenach 03U-P, 04U-P: 20 m;
 - c) geometria dachów: jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 20° - 30° oraz dachy płaskie;
 - d) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 400 m,
 - e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2;
- 6) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) usługi handlu: minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży;
 - b) gastronomia: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - c) hotele, motele, pensjonaty: minimum 1 miejsce na każde 10 miejsc noclegowych;
 - d) przychodnie, gabinety lekarskie: minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - e) inne usługi, rzemiosło: minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - f) produkcja, składy i magazyny: minimum 1 miejsce na każdych 5 zatrudnionych;
- realizowane na terenie inwestycji.
- 7) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczoną na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: co najmniej 1 miejsce na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynku lub 1 miejsce na każdych 15 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 1 miejsce, realizowane na terenie inwestycji.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny dróg lokalnych** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnym **01KDL – 02KDL**, dla których ustala się przeznaczenie: teren drogi lokalnej (L), w ciągu dróg gminnych.

2. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01KR – 03KR**, dla których ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1-2 ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych związanych z realizacją i eksploatacją dróg;
- 2) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 4) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 20. Wyznacza się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy** oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01RN – 02RN**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę, a także dojazdów do gruntów rolnych.

§ 21. Wyznacza się **teren wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01WS**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji statutowych działań administratora cieków, związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przed powodzią,
 - b) obiektów komunikacji drogowej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Wyznacza się **teren zieleni naturalnej** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjny **01ZN**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę, a także dojazdów do gruntów rolnych.

§ 23. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej wysokiej** oznaczony na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **01ZPW**, dla którego:

- 1) ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) ustala się zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz budowli związanych z zabezpieczaniem terenów przed hałasem;
- 4) ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
 - c) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z przedziału 37° - 45°;
 - d) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 10 m,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,1.

Rozdział 5.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. 1. Ustala się generalne zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) za pośrednictwem istniejących i planowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych, powiązanych z układem zewnętrznym drogą powiatową;
- 2) w przypadku braku dróg, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewydzielone w planie dojazdy, ciągi pieszo-jezdne oraz służebności.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDL: szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 20 m - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się następujące parametry techniczne dla terenów o symbolu KR: szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 13 m - zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 6.

Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Ustala się obsługę terenów przeznaczonych pod zainwestowanie przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) w zakresie **odprowadzania ścieków**: ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 2) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**: ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) lub odprowadzanie do gruntu lub do cieków wodnych i rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**: zaopatrzenie w wodę będzie realizowane w oparciu o sieć wodociągową z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:
 - a) w oparciu o główny punkt zasilania 110/15kV za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych SN/nn;
 - b) z istniejącej sieci niskiego (0,4 kV) i średniego (15kV) napięcia poprzez ich utrzymanie, przebudowę i rozbudowę;
 - c) ustala się, że sieci elektroenergetyczne realizowane będą wyłącznie jako kablowe, doziemne;
 - d) docelowo ustala się ujednolicenie systemu elektroenergetycznego, w granicach opracowania, w kierunku zasilania kablowego;
 - 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) w oparciu o gazociągi średniego ciśnienia poprzez ich utrzymanie, przebudowę i rozbudowę,
 - b) do czasu realizacji gazociągu dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych instalacji i zbiorników;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w **energię ciepłą**:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
 - b) dla terenów objętych siecią gazową jako podstawowe źródło ciepła należy stosować gaz lub urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii;
 - 7) w zakresie **telekomunikacji**:
 - a) w oparciu o istniejące sieci i urządzeń łączności publicznej poprzez ich utrzymanie, przebudowę i rozbudowę,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń łączności publicznej na obiektach budowlanych.
2. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z istniejącej i planowanej sieci wodociągowej o średnicy nominalnej co najmniej DN 100 lub w oparciu o indywidualne instalacje i zbiorniki, realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się realizację przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie naruszał szczegółowych ustaleń planu.

Rozdział 7.

Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 26. 1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg lokalnych (KDL).

2. Dla przestrzeni publicznych określa się następujące zasady ich kształtowania:

- 1) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowych;
- 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych oraz zieleni.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego

§ 27. W obszarze planu ustalono granice terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny dróg lokalnych (KDL).

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 28. Plan nie ustala sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 29. Dla terenów o przeznaczeniu innym niż rolne i leśne, w przypadku podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, ustala się następujące parametry działek uzyskiwane w ich wyniku:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczających dróg publicznych: z przedziału 60° – 120°.

Rozdział 11.

Stawki procentowe

§ 30. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Alwernia.

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

Uzasadnienie

Rada Miejska w Alwerni uchwałą Nr VIII/58/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „GROJEC PÓŁNOC”.

Obszar objęty planem, o powierzchni 91,94 ha znajduje się po południowej stronie autostrady A4, pomiędzy ul. Grojecką, ul. Pańską, ul. Pasternik i granicą administracyjną gminy, na północ od zwartej zabudowy miejscowości.

Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. podano do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenie, informację o możliwości składania wniosków do planu, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu właściwe instytucje i organy. Następnie rozpatrzono wnioski oraz sporządzono projekt planu miejscowego przy uwzględnieniu zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Alwernia. Do projektu planu zostały opracowane prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych jego uchwalenia.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawiono poniżej sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy, zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z datą uchwały rady gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Realizacja ładu przestrzennego, rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania (funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne), odbywa się w planie miejscowym przede wszystkim poprzez przeznaczanie terenów dla różnych funkcji oraz odpowiednie dobranie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Właściwe kształtowanie parametrów i wskaźników zabudowy jest podstawowym narzędziem tworzenia urbanistycznego i architektonicznego ładu przestrzennego. Istotnym narzędziem kształtowania i ochrony ładu przestrzennego jest możliwość wprowadzania zakazu zabudowy.

Głównym celem przedmiotowego planu miejscowego jest stabilizowanie zasad zagospodarowania przestrzennego w całym obszarze poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną uwzględniającą: uporządkowanie istniejącej zabudowy, relacje z terenami otaczającymi, prawidłową obsługę komunikacyjną i powiązania z układem komunikacyjnym gminy oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Oczekiwanym efektem sporządzenia planu miejscowego będzie wprowadzenie kompleksowych rozwiązań w zakresie urbanistyki i architektury, które zapewnią ochronę ładu przestrzennego z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju.

Plan miejscowy ustala zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów w sposób mający na celu kontynuację zastanych wartościowych cech istniejącej zabudowy co do funkcji, gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz kreuje nową jakość w zabudowie poprzez zdefiniowanie terenów o usługowym i produkcyjnym charakterze wraz z nowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi.

Dopuszczono także rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenów pod warunkiem, że łącznie dla obiektów istniejących i nowych, zostaną zachowane wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy określone dla tego terenu. W obszarze planu ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy.

Zgodnie natomiast z art. 1 ust. 4 ustawy w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (rozumianej jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi), 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.

Zdecydowana większość terenów przeznaczonych pod zabudowę jakie plan wyznacza są obsługiwane komunikacyjnie przez drogi gminne, które zapewniają odpowiednie powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę krajową nr 73 i drogą wojewódzką nr 984. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego (zasada niskoemisyjności) jest realizowane w planie poprzez ustalenie odpowiednio wysokich wskaźników zabudowy i politykę parkingową co do wymaganych do spełnienia wskaźników wymaganej ilości miejsc postojowych.

Tereny przeznaczone pod zabudowę w granicach planu miejscowego zostały wyznaczone przede wszystkim zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W studium struktura osadnicza została ukształtowana w oparciu o wykształcony rdzeń sołectwa oraz istniejące drogi co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Z wyróżniających się, negatywnych elementów krajobrazowych należy wskazać napowietrzną linię średniego napięcia 15 kV przecinającą północno-zachodnią część terenu w relacji północ-południe. W tym rejonie zlokalizowany jest również gazociąg wysokoprężny. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru, który pokrywa się z granicą administracyjną gminy przepływa potok Rudno. Konfiguracja terenu jest urozmaicona. Całość opada w kierunku wschodnim i północno-wschodnim. Obszar jest pokryty gruntami rolnymi – w znacznej mierze zaniechanymi i odłogowanymi – oraz łąkami, w pasmach otaczających dna wąwozów zachowała się roślinność naturalna. Na terenie znajdują się pojedyncze budynki mieszkaniowe i usługowe.

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

Plan miejscowy dopuszcza stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak np. kolektory słoneczne, pompy ciepła i urządzenia fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

W planie ustalono kwalifikację poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenów pod kątem ochrony przed hałasem.

Plan miejscowy zapewnia prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez ustalenie odpowiednich wymogów w zakresie odprowadzania ścieków jak i wód opadowych i roztopowych. W zakresie odprowadzania ścieków ustalono odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej w systemie rozdzielczym. Plan miejscowy ustala odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub gromadzenie w zbiornikach retencyjnych) oraz odprowadzanie do gruntu.

W obszarze objętym planem występują grunty klas chronionych (III), nie występują grunty leśne, dla których była wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W granicach obszaru objętego planem znajdują się zasoby dziedzictwa kulturowego i zabytków trzech stanowisk archeologicznych.

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

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż obszar planu miejscowego nie jest położony w obszarze ochrony uzdrowiskowej, ani też w gminie o statusie uzdrowiska. Plan miejscowy zapewnia ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez: ustalenie przeznaczenia terenów w taki sposób aby wykluczyć funkcje kolidujące ze sobą (np. łączenie terenów mieszkaniowych z produkcyjnymi), umożliwienie stosowania urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, zapewnienie ochrony przed hałasem oraz uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej. Ponadto w planie miejscowym zdefiniowano podstawowy układ komunikacyjny, który ma służyć do zapewnienia prawidłowej (a więc przede wszystkim bezpiecznej) obsługi komunikacyjnej obszaru jak i powiązania go z układem komunikacyjnym gminy.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Wolorami ekonomicznymi przestrzeni są te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W planie miejscowym uwzględniono walory ekonomiczne obszaru poprzez rozwój szerokiego spektrum funkcji (m.in. mieszkaniowej i usługowej) co wpisuje się w ogólny kierunek rozwoju miejscowości, a tym samym przyczynia się do podniesienia wartości nieruchomości objętych planem.

7) prawo własności:

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Plan miejscowy w sposób racjonalny i nie nadmiernie obciążający kształtuje prawo wykonywania własności, tj. ustala ograniczania w jego wykonywaniu tam gdzie jest to niezbędne do zapewnienia ładu przestrzennego, prawidłowego funkcjonowania obszaru pod względem komunikacyjnym lub wynika to z regulacji przepisów odrębnych. Należy mieć na uwadze, iż determinujące znaczenie dla określania przeznaczenia terenów ma przede wszystkim polityka przestrzenna gminy określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - plan miejscowy nie może naruszać studium.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zgłaszają potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w zagospodarowaniu przestrzennym przez uzgadnianie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania ustaleń tych projektów do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wedle § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia organy, o których mowa powyżej uzgadniają projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności w zakresie:

- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- ograniczeń, które powinny obowiązywać w strefach ochronnych, w tym dotyczących użytkowania i przeznaczenia terenów, zabudowy oraz przebywania ludzi;
- ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejącej i planowanej infrastruktury niezbędnej na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;
- wymagań dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej;
- zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego, w tym pożarowych wynikających z planowanych warunków zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności z lokalizacji zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- możliwości prowadzenia działań ratowniczych, w tym w zakresie prowadzenia ewakuacji na wypadek masowego zagrożenia, zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych;

- budowy obiektów na potrzeby jednostek zajmujących się ochroną ludności, w tym jednostek ochrony przeciwpożarowej;
- wznoszenia budowli ochronnych;
- budowy infrastruktury technicznej służącej, w sytuacjach kryzysowych: realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania; ochronie przeciwpożarowej; zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami; zaopatrywaniu ludności w wodę pitną; zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

Natomiast zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, określając w szczególności:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a zwłaszcza nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu budowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Przenosząc powyższe wymogi na grunt przedmiotowego planu miejscowego należy wskazać, iż w procedurze sporządzania planu miejscowego zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzania planu, a także wskazano na możliwość składania wniosków, przy czym w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny zamknięte.

9) potrzeby interesu publicznego:

Plan miejscowy ustala wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych jak i wprowadza ustalenia dotyczące terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego (głównie tereny dróg publicznych, parkingów oraz zieleni urządzonej). Ponadto w planie miejscowym zostały ustalone wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu, które mają na celu niedopuszczenie do degradacji przestrzeni, a tym samym powinny realizować uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan miejscowy wprowadza systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej poprzez ustalenie zasad jej modernizacji, rozbudowy i budowy.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym został zapewniony przede wszystkim za pomocą dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, a także dzięki możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego (również w formie elektronicznej). Wcześniej, na początkowym etapie prac nad planem opublikowane zostały odpowiednie ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do prac nad planem gdzie poinformowane społeczeństwo o możliwości składania wniosków do projektu planu. Wszystkie komunikaty były publikowane równie na stronie internetowej gminy jak i w Biuletynie Informacji Publicznej.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Wszelkie ogłoszenia, obwieszczenia i komunikaty związane z procedurą sporządzania planu miejscowego były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz Biuletynie Informacji Publicznej. Ponadto każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną zgodnie z ustawą o dostępie do informacji publicznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan miejscowy przewiduje realizowanie zaopatrzenia w wodę w oparciu o sieć wodociagową z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, **a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

Ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów przewidują możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, składowej i magazynowej, a także infrastruktury technicznej, dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Tereny wyłączone z zainwestowania to przede wszystkim tereny zieleni i wody. Podstawowym wymogiem przy rozstrzyganiu o przeznaczeniu terenów jest uwzględnienie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Alwernia. Przyjęte w studium zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych w studium obszarach i terenach, zostały w pełni uwzględnione w planie miejscowym i w tym zakresie projekt planu miejscowego jest zgodny z ustaleniami studium. Przeznaczenie terenów dla zabudowy usługowej odpowiada na zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związane z zagospodarowaniem przestrzennym, w zakresie dostępu do szerokiego spektrum usług. Tym samym uwzględniony został także interes publiczny. Wyważenie interesu społecznego jak i interesów prywatnych odbywało się także z uwzględnieniem analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowych (opracowanie ekofizjograficzne) oraz społecznych. Kwestie zagadnień społecznych w planowaniu przestrzennym poruszane są przede wszystkim w dokumentach strategicznych jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w strategiach i programach dodatkowych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Z analizy wniosków wynika, że w zdecydowanej większości dotyczą one wybranych obszarów/terenów i mają być odpowiedzią (rozwiązaniem) na potrzebę indywidualnych właścicieli nieruchomości. Kilka wniosków dotyczy zagadnień nieco bardziej ogólnych, dotyczących ustaleń w zakresie danej kategorii przeznaczenia terenów, żaden z wniosków nie dotyczy większych, szerzej opisanych obszarów, które wymagałyby skoordynowanej interwencji planistycznej mającej na celu np. rozwiązanie konfliktu przestrzennego lub wprowadzenie do przestrzeni gminy potrzebnych funkcji usług publicznych i komercyjnych.

Z uwagi na pełne pokrycie obszaru gminy obowiązującymi planami miejscowymi oraz uchwalenie dwóch zmian planów, postępy w opracowaniu planów miejscowych oceniono pozytywnie.

Rozpatrując zgodność przedmiotowego planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy należy stwierdzić, iż ustalenia przedmiotowego planu miejscowego wpisują się w zdiagnozowane trendy zmian. W szczególności należy wskazać na kontynuację w ustaleniach planu dominującej funkcji obszaru tj. usług przy jednoczesnym uporządkowaniu i stabilizowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego jakie plan miejscowy wprowadza.

Data uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych:

W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Gminy Alwernia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Alwernia i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej uchwałą Nr XIII/97/2022 z dnia 30 listopada 2022 roku Rada Miejska w Alwerni stwierdziła:

1) częściową nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Alwernia, przyjętego uchwałą Nr 9/98/99 Rady Miejskiej Alwerni z dnia 22 grudnia 1999 r. (z późniejszymi zmianami), przy czym stopień nieaktualności studium jest niewielki i nie ma wpływu na możliwość realizacji polityki przestrzennej gminy na jego podstawie;

2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Alwernia oraz miejscowości Grojec, Kwaczała, Nieporaz, Poręba Żegoty i Regulice – uchwała Nr XIII/106/2015 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 16 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 22 grudnia 2015 r., poz. 8366), zmieniona uchwałą Nr IX/95/2020 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 17 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 28 grudnia 2020 r., poz. 8598);

b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brodła, Mirów, Okleśna, Podłęże i Źródła – uchwała Nr XIII/107/2015 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 16 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 26 listopada 2015 r., poz. 6934);

c) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru BRODŁA - PRZEŚNICE – uchwała Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 30 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 18 czerwca 2019 r., poz. 4594).

Wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Ustalenia planu miejscowego niosą ze sobą zarówno obciążenia dla finansów publicznych, w tym dla budżetu gminy, jak i potencjalne dochody.

Koszty wynikające z ustaleń planu miejscowego dotyczą budowy dróg publicznych oraz uzbrojenia terenu, którego realizacja należy do zadań własnych gminy. Skutki finansowe, które wiążą się z wyznaczeniem w planie nowych gminnych dróg publicznych to przede wszystkim koszty ich realizacji (w tym projektowanie), jak również pozyskania gruntu pod ich budowę. Poważnym skutkiem finansowym związanym z realizacją ustaleń planu są zmiany wartości nieruchomości. W związku z tym gmina będzie pobierać jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przez okres 5 lat. Po stronie dochodów znajdują się także przychody z tytułu podatku od nieruchomości, które wraz ze wzrostem zainwestowania będą się zwiększać.

Należy podkreślić, że szczegółowe prognozowanie i porównanie konkretnych kosztów związanych z realizacją ustaleń planu i przyszłych dochodów wnoszonych z tego tytułu jest obarczone dużym ryzykiem błędu, który wynika z różnego prawdopodobieństwa zachodzenia (lub nie) poszczególnych okoliczności.