

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ALWERNI

z dnia 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "BRODŁA - PRZEŚNICE"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 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 4 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "BRODŁA - PRZEŚNICE" nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Alwernia oraz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "BRODŁA - PRZEŚNICE", uchwalonego uchwałą Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 30 maja 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 18 czerwca 2019 roku, poz. 4594), zmienionego uchwałą Nr X/102/2019 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 26 września 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 8 października 2019 roku, poz. 7051), zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 2. Zmiana planu dotyczy części obszaru miejscowości Brodła o powierzchni 146,20 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Rada Miejskiej w Alwerni Nr VII/72/2020 z dnia 15 września 2020 roku.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Nr VII/53/2019 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 30 maja 2019 roku, zastępuje się rysunkiem zmiany planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne dla zmiany planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4. W uchwale, o której mowa w § 1 wprowadza się następujące zmiany:

1) w §5 uchyla się ust. 1;

2) § 5 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„1) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-Z: od 12 do 27 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

2) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem KD-D: 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;”;

– zgodnie z rysunkiem planu.

3) § 6 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dopuszcza się stosowanie urządzeń do magazynowania oraz pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW;”;

4) § 6 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) ZPU i ZPI do rodzaju terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.”;

5) § 8 ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) obowiązują szczególne zasady ochrony określone 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);”;

6) § 9 otrzymuje brzmienie:

„§ 9. W zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Kraków-Balice, dla wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych obowiązują parametry i wskaźniki określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz w Planie Generalnym Międzynarodowego Portu Lotniczego Kraków - Balice im. Jana Pawła II, oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.”;

7) § 10 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 01MN-02MN, dla których:”;

8) § 10 ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„a) obiektów gospodarczych, garażowych oraz inwentarskich,”;

9) § 10 ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„b) budynków usługowych o powierzchni użytkowej do 100 m²,”;

10) § 10 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret pierwsza otrzymuje brzmienie:

„- dla budynków mieszkalnych: dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych (nie dotyczy otwarć i innych drugorzędnych połączeń dachu) i kącie ich nachylenia z przedziału 37° - 45°. Dopuszcza się dachy płaskie dla budynków lub ich części o wysokości do 3,5 m do krawędzi atyki,”;

11) § 10 ust. 1 pkt 4 lit. d tiret druga otrzymuje brzmienie:

„- dla pozostałych budynków: dwu lub wielospadowe oraz dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połączeń dachowych z przedziału 25° - 45°. Dopuszcza się dachy płaskie dla budynków lub ich części o wysokości do 3,5 m do krawędzi atyki,”;

12) § 10 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 01U-02U, dla których:”;

13) § 10 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej z zakresu kultury i rozrywki, turystyki, gastronomii, handlu, sportu i rekreacji, usług biurowych i administracji oraz stajnie, padoki, wybiegi wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędnymi do ich funkcjonowania,”;

14) § 10 ust. 2 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) obiektów gospodarczych, garażowych, magazynowych i technicznych,”;

15) § 10 ust. 2 pkt 3 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,”;

16) § 10 ust. 2 pkt 3 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) miejsc postojowych, w tym parkingów i ich zespołów,”;

17) § 10 ust. 2 pkt 3 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) zieleni (zadrzewienia śródpolne, zieleń nieurządzona, zieleń urządzona i izolacyjna),”;

18) w § 10 ust. 2 pkt 3 po lit. h dodaje się lit. i w brzmieniu:

„i) zbiorników wodnych i budowli hydrotechnicznych,”;

19) § 10 ust. 2 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%,”;

20) § 10 ust. 2 pkt 4 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m; dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla zabudowy usługowej do 16 m, z zachowaniem wysokich walorów estetycznych obiektów i wkomponowanie ich w otaczający krajobraz;”;

21) § 10 ust. 2 pkt 4 lit. d otrzymuje brzmienie:

„d) geometria dachów: dwu lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych (nie dotyczy otwarć i innych drugorzędnych połączeń dachu) i kącie ich nachylenia z przedziału 37° - 45° oraz dachy płaskie;”;

22) § 10 ust. 2 pkt 4 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 150 m;”;

23) § 10 ust. 2 pkt 4 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,25;”;

24) § 10 ust. 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: minimum 1 miejsce na każdym 5 zatrudnionych, w tym co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdym 20 zatrudnionych, realizowane na terenie inwestycji;”;

25) w § 10 ust. 2 po pkt 5 dodaje się pkt 6, 7 i 8 w brzmieniu:

„6) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony rzeźby terenu zakazuje się niwelacji powierzchni ziemi o wysokość większą niż 1,5 m od naturalnego poziomu terenu dla trwałych wykopów i nasypów;

7) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz Rudniańskiego Parku Krajobrazowego, lub dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

8) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają z zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Zakaz nie dotyczy: wycinania drzew i krzewów, pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczej i krajobrazowej tych zadrzewień; drzew i krzewów gatunków inwazyjnych i obcych; zabiegów czynnej ochrony przyrody i krajobrazu.”;

26) w § 10 uchyla się ust. 3;

27) § 10 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wyznacza się tereny zieleni w parku krajobrazowym, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 01ZN-05ZN, dla których;”;

28) w § 10 ust. 4 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych, obiektów małej architektury i urządzeń służących turystyce jak tablice informacyjne, altany, zadaszenia, siedziska, ścieżek pieszych i rowerowych, dojść i dojazdów, mostów, kładek oraz obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych;”;

29) § 10 ust. 5 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) dopuszcza się realizację budowli wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej, w tym urządzenia melioracji wodnych, linie energetyczne, parkingi leśne i urządzenia turystyczne;”;

30) § 10 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 01ZPU-03ZPU oraz 01ZPI, dla których;”;

31) § 10 ust. 6 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

- „1) ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona, w tym parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleń izolacyjna, a także naturalnie występujące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;”;
- 32) w § 10 ust. 6 uchyla się pkt 2;
- 33) § 10 ust. 6 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) zabudowy usługowej w terenach 01ZPU-03ZPU;”;
- 34) § 10 ust. 6 pkt 3 lit. c otrzymuje brzmienie:
„c) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;”;
- 35) § 10 ust. 6 pkt 3 lit. d otrzymuje brzmienie:
„d) dojść, dojazdów, mostów i kładek;”;
- 36) w § 10 ust. 6 pkt 3 po lit. e dodaje się lit. f w brzmieniu:
„f) parkingów i ich zespołów w terenach 01ZPI;”;
- 37) § 10 ust. 6 pkt 4 otrzymuje brzmienie:
„4) ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;”;
- 38) w § 10 ust. 6 pkt 4 po lit. a dodaje się lit. aa w brzmieniu:
„aa) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- w terenach 01ZPU-03ZPU: 90%,
- w terenach 01ZPI: 50%;”;
- 39) § 10 ust. 6 pkt 4 lit. d otrzymuje brzmienie:
„d) gabaryty zabudowy: rzut o skrajnych wymiarach do 30 m;”;
- 40) w § 10 ust. 6 pkt 4 po lit. d dodaje się lit. e w brzmieniu:
„e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,1;”;
- 41) w § 10 ust. 6 po pkt 4 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:
„5) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: minimum 1 miejsce na jeden budynek usługowy oraz co najmniej 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc postojowych, realizowane na terenie inwestycji;”;
- 42) w § 10 ust. 6 po pkt 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
„6) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają z zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Zakaz nie dotyczy: wycinania drzew i krzewów, pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczej i krajobrazowej tych zadrzewień; drzew i krzewów gatunków inwazyjnych i obcych; zabiegów czynnej ochrony przyrody i krajobrazu.”;
- 43) § 10 ust. 7 otrzymuje brzmienie:
„7. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi 01KD-Z, 01KD-D - 04KD-D oraz tereny dróg wewnętrznych 01KDW, dla których;”;
- 44) w § 10 ust. 7 pkt 4 uchyla się lit. b;
- 45) § 11 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KD-Z: szerokość w liniach rozgraniczających, w granicach obszaru objętego planem: od 13 do 31 m - zgodnie z rysunkiem planu.”;
- 46) § 11 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KD-D: szerokość w liniach rozgraniczających, w granicach obszaru objętego planem: od 1 do 10 m - zgodnie z rysunkiem planu.”;
- 47) § 11 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg o symbolu KDW: szerokość w liniach rozgraniczających, w granicach obszaru objętego planem: od 6 do 7 m - zgodnie z rysunkiem planu.”;

48) § 12 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„a) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej ze sprowadzaniem ścieków do lokalnych oczyszczalni ścieków w obszarze planu (tereny 01K-02K). Dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe.”;

49) w § 12 ust. 2 pkt 1 uchyla się lit. b;

50) § 12 ust. 3 pkt 3 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) w oparciu o gazociągi średniego ciśnienia lub indywidualne zbiorniki i instalacje.”;

51) § 12 ust. 3 pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) z istniejącej sieci gazowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy oraz z indywidualnych zbiorników i instalacji.”;

52) § 12 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. 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.”.

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Alwernia.

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

Uzasadnienie

Rada Miejska w Alwerni uchwałą Nr VII/72/2020 z dnia 15 września 2020 roku przystąpiła do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "BRODŁA - PRZEŚNICE". Obszar objęty niniejszą uchwałą, o powierzchni 146,20 ha, obejmuje wschodnią część miejscowości Brodła, przylegającą do granicy gminy Czernichów i miejscowości Rybna.

Procedura sporządzania zmiany 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 oraz uzgodniono możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Następnie rozpatrzono wnioski oraz sporządzono projekt zmiany planu miejscowego przy uwzględnieniu zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Alwernia. Do projektu planu została opracowana prognoza 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. Bardzo istotnym narzędziem kształtowania i ochrony ładu przestrzennego jest możliwość wprowadzania zakazu zabudowy terenów.

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 cech istniejącej zabudowy co do funkcji, gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych. 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 dla dróg publicznych.

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 jest obsługiwana komunikacyjnie, na poziomie zbiorczym, przez drogę powiatową przecinającą obszar planu w relacji północ-południe, która zapewnia odpowiednie powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego (zasada niskoemisyjności) jest ograniczone ze względu na istniejące zagospodarowanie, które stanowi przede wszystkim ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa wsi. Ten typ zabudowy, z racji swojej charakterystyki, generuje ruch samochodowy indywidualny związany z przemieszczaniem się mieszkańców do obszarów koncentracji usług w obszarze planu. 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 miejscowości oraz istniejące drogi powiatowe jak i gminne co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

W obszarze planu zabudowa nie występuje. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią natomiast tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która stanowi największy udział w ogólnej liczbie budynków, a jej cechy charakterystyczne to niewielki gabaryt i kształt dachu (przeważnie dwuspadowy).

Pod kątem krajobrazowym obszar planu miejscowego reprezentuje cenne wartości, które znalazły potwierdzenie w ustanowionych formach ochrony przyrody: Rudniańskim Parku Krajobrazowym i jego otulinie, rezerwacie przyrody "Dolina Potoku Rudno" i obszarze Natura 2000 "Rudno".

Ustalenia planu miejscowego co do kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zapobiegają przekroczeniu skali istniejącej zabudowy, co ma służyć m.in. kształtowaniu bardziej spójnej, a przy tym posiadającej większy walor architektoniczny i krajobrazowy, zabudowy.

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

W zakresie ochrony środowiska plan miejscowy:

- zakazuje się realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu,
- nakazuje lokalizowanie budynków (ich nadziemnych części) w odległości co najmniej 12 m od linii rozgraniczających tereny lasów.

Ponadto plan miejscowy dopuszcza stosowanie urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych jak kolektory słoneczne, pompy ciepła i ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 500 kW i jednocześnie zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

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 realizację kanalizacji ze sprowadzaniem ścieków do oczyszczalni planowanych w terenach 01K-02K. Ponadto ustalono zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, dołów chłonnych i osadników gnilnych mających odpływ do gruntu i rowów melioracyjnych.

Plan miejscowy ustala odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do rowów melioracyjnych i cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustala nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych (dróg i parkingów publicznych) z zawieszin i substancji ropopochodnych.

W obszarze objętym planem występują grunty klas chronionych (I-III) oraz grunty leśne. Przeznaczenie tych terenów na cele inne niż rolnicze i leśne podlega restrykcjom wynikającym z ustawy *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*. Konstruując ustalenia planu miejscowego starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w kompleksy gruntów rolnych podlegających ochronie oraz w grunty leśne - pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczano grunty o słabych klasach bonitacyjnych.

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

W granicach obszaru objętego planem znajdują się zasoby dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w postaci dwóch obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (kapliczki) oraz dwóch stanowisk archeologicznych. Plan miejscowy ustala zasady ochrony dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a pozostałe zasoby dziedzictwa kulturowego chronione są na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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) oraz uporządkowanie gospodarki wodnościekowej. Plan miejscowy nie dopuszcza realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o potencjalnie szkodliwym wpływie na zdrowie takiej jak maszty i wieże telefonii komórkowej. 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:

Walorami ekonomicznymi przestrzeni są te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W planie miejscowym uwzględniono walory ekonomiczne obszaru poprzez rozwój szerokiego spektrum funkcji (głównie usługowej i mieszkaniowej) 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 ograniczenia 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 musi być zgodny ze 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 (tereny dróg publicznych). 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 ich modernizacji, rozbudowy i budowy. Ponadto plan dopuszcza realizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, z wyjątkiem masztów i wież telefonii komórkowej.

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 wniosków i uwag do projektu planu miejscowego (również w formie elektronicznej).

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 na oficjalnej stronie internetowej gminy. 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 gminną sieć wodociągową z możliwością jego przebudowy i rozbudowy. Dopuszczono także zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

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, rekreacyjnej, a także infrastruktury technicznej, dróg publicznych i dróg wewnętrznych. Tereny wyłączone z zainwestowania to przede wszystkim tereny zieleni i tereny leśne. Podstawowym wymogiem przy rozstrzygnięciu 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 – uchwałą 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 – uchwałą 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 – uchwałą 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 plan 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.