

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ALWERNI

z dnia 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Alwernia oraz miejscowości Grojec, Kwaczała, Nieporaz, Poręba Żegoty i Regulice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Alwernia oraz miejscowości Grojec, Kwaczała, Nieporaz, Poręba Żegoty i Regulice nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Alwernia oraz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Alwernia oraz miejscowości Grojec, Kwaczała, Nieporaz, Poręba Żegoty i Regulice, uchwalonego uchwałą Nr XIII/106/2015 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 16 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 22 grudnia 2015 r. poz. 8366), zmienionego uchwałą Nr IX/95/2020 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 17 grudnia 2020 roku (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 28 grudnia 2020 r. poz. 8598), zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 2. Zmiana planu dotyczy obszaru w granicach administracyjnych miasta Alwernia oraz miejscowości Grojec, Kwaczała, Nieporaz, Poręba Żegoty i Regulice o powierzchni 5186,73 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr XIV/102/2023 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 7 listopada 2023 r.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 1 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 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne dla zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

1) w § 5 ust. 9 uchyla się pkt 1;

2) w § 5 ust. 9 pkt 2 uchyla się lit. a i b;

3) § 8 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) Rudniańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują szczególne cele ochrony i zakazy 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). Dla parku ustanowiono plan ochrony przyjęty uchwałą Nr XLI/631/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 25 września 2017 r. (Dz.U. Woj. Małop. z dnia 6 października 2017 r., poz. 6180);”;

4) § 8 ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują szczególne cele ochrony i zakazy określone uchwałą Nr XLVII/664/21 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 22 listopada 2021 r. (Dz.U. Woj. Małop. z dnia 7 grudnia 2021 r., poz. 7242). Dla parku ustanowiono plan ochrony przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/575/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 3 lipca 2017 r. (Dz.U. Woj. Małop. z dnia 31 lipca 2017 r., poz. 4991), zmieniony uchwałą nr LXIII/922/23 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 30 stycznia 2023 r. (Dz.U. Woj. Małop. z dnia 3 lutego 2023 r., poz. 1053);”;

5) § 10 ust. 1 pkt 3 lit. a) otrzymuje brzmienie:

- „a) obiektów gospodarczych, garażowych oraz inwentarskich;”;
- 6) § 10 ust. 2 pkt 3 lit. a) otrzymuje brzmienie:
„a) obiektów gospodarczych i garażowych;”;
- 7) § 10 ust. 2 pkt 5 lit. b) otrzymuje brzmienie:
„b) usługi handlu: minimum 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni sprzedaży;”;
- 8) § 10 ust. 3 pkt 2 lit. a) otrzymuje brzmienie:
„a) obiektów gospodarczych i garażowych;”;
- 9) § 10 ust. 4 pkt 3 lit. a) otrzymuje brzmienie:
„a) obiektów gospodarczych i garażowych;”;
- 10) § 10 ust. 4 pkt 4 lit. e) otrzymuje brzmienie:
„e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 80 m;”;
- 11) § 10 ust. 5 pkt 3 lit. b) otrzymuje brzmienie:
„b) obiektów garażowych i magazynowych;”;
- 12) § 10 ust. 7 pkt 2 lit. a) otrzymuje brzmienie:
„a) obiektów zaplecza socjalnego i techniczno-magazynowego;”;
- 13) w § 10 ust. 12 pkt 3 po lit. a) dodaje się lit. aa) w brzmieniu:
„aa) dojeżdż i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych;”;
- 14) w § 10 ust. 13 pkt 3 po lit. a) dodaje się lit. aa) w brzmieniu:
„aa) dojeżdż i dojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych;”;
- 15) § 10 ust. 6 pkt 3 lit. e) otrzymuje brzmienie:
„e) gabaryty zabudowy: rzut budynku o skrajnych wymiarach do 80 m;”;
- 16) § 10 ust. 8 pkt 4 lit. c) otrzymuje brzmienie:
„c) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków: 12 m,
- dla budowli: w terenach 07U/P i 08U/P 25 m oraz 12 m w pozostałych terenach;”;
- 17) § 10 ust. 18 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) ustala się przeznaczenie: cmentarze, w tym kolumbaria, wraz z urządzeniami budowlanymi i uzbrojeniem terenu niezbędny do jej funkcjonowania;”;
- 18) § 10 ust. 23 pkt 7 lit. c) otrzymuje brzmienie:
„c) maksymalna wysokość zabudowy:
- 12 m w terenach 07K,
- 10 m w terenach 01W-15W oraz 01C,
- 4 m w pozostałych terenach;”.

§ 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.

Sporządził: Anna Sładka
Sprawdził: OK
Zatwierdził: [podpis]

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Alwerni

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Alwerni
z dnia.....2024 r.

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

W zmianie planu, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Alwerni

z dnia.....2024 r.

Dane przestrzenne dla zmiany planu

Uzasadnienie

Rada Miejska w Alwerni uchwałą Nr XIV/102/2023 Rady Miejskiej w Alwerni z dnia 7 listopada 2023 r. przystąpiła do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Alwernia oraz miejscowości Grojec, Kwaczała, Nieporaz, Poręba Żegoty i Regulice.

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 zawiadomiono o przeprowadzeniu 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 zmiany planu została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych jego uchwalenia.

Zmiana planu miejscowego ma na celu korektę wybranych ustaleń, związanych z istniejącymi lub planowanymi obiektami użyteczności publicznej lub co do których na przestrzeni lat obowiązywania planu pojawiały się wątpliwości interpretacyjne.

W odniesieniu do obowiązującego planu zmiana ustaleń ma polegać na korekcie wyłącznie części tekstowej uchwały w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości budowli w wybranych terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej (U/P), zwiększenia wysokości zabudowy w terenach infrastruktury technicznej - wodociągi (W), zwiększenia gabarytów zabudowy – zwiększenia skrajnych wymiarów rzutu budynków w terenach zabudowy usług publicznych (Up) oraz w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MW/U), dopuszczeniu realizacji obiektów gospodarczych, garażowych oraz inwentarskich w terenach przeznaczonych do zabudowy, uchylenia zakazu lokalizacji reklam w odległości 150 m od autostrady A4. Zaktualizowano również przywołanie podstawy prawnej utworzenia Tęczyńskiego Parku Krajobrazowego oraz planu ochrony parku jak i Rudniańskiego Parku Krajobrazowego.

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 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.

