

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ALWERNI**

z dnia 2026 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 2024 r. poz. 1130 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) **terenie** – 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 2025 r. poz. 418 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 ład 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,
- dojeżdż 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 otwarc 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 nowo wydzielanych 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) dojeżdż 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 zaopatrzonej 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 nowo wydzielanych 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 identyfikacyjnym 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 ograniczających 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 ujednoczenie 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 cieplną**:
 - 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.

Sporządził: *Ewa Celuś*

Sprawdził: *[Signature]*

Zatwierdził: *[Signature]*

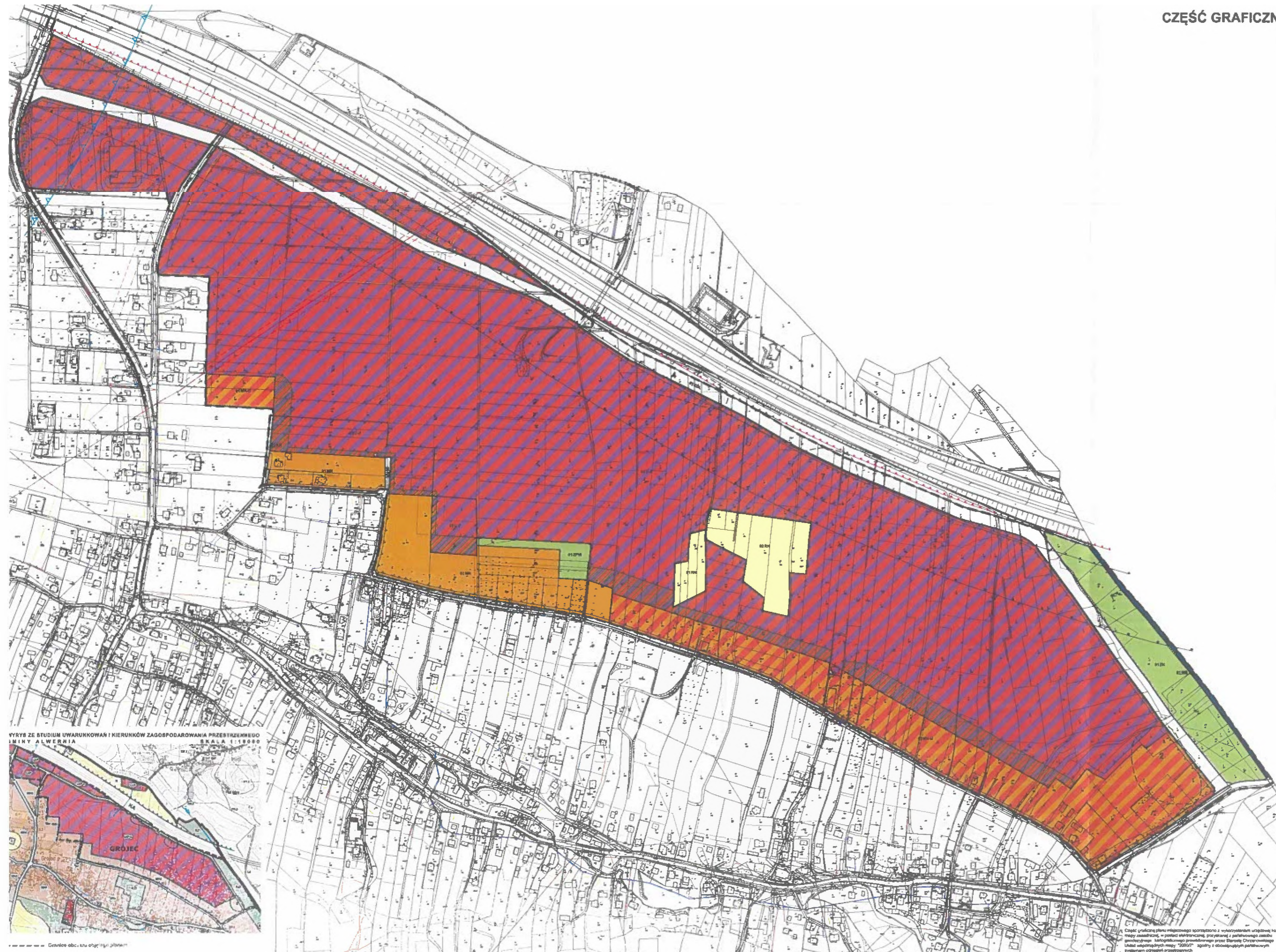
Załącznik nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Alwerni
z dnia 2026 r.
Zalacznik1.pdf

Część graficzna planu w skali 1:2000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU "GROJEC POŁNOC"

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU W SKALI 1:2000

ZAŁĄCZNIK NR
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ALWERNI
Z DNIA ... 2026 ROKU



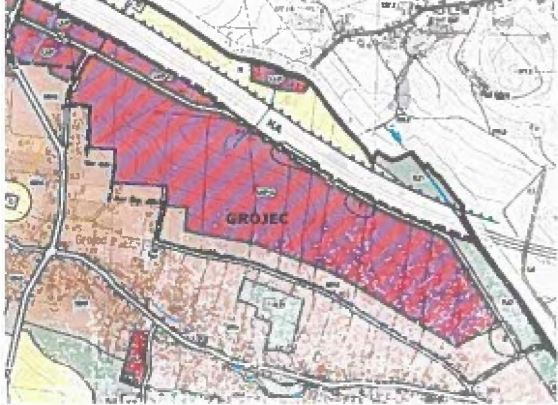
BILANS TERENÓW

MN	- 4,76 ha
MN-U	- 9,19 ha
U-P	- 68,38 ha
KDL	- 5,23 ha
KR	- 2,70 ha
RN	- 2,24 ha
WS	- 0,28 ha
ZN	- 30,09 ha
ZPW	- 0,46 ha

LEGENDA:

- Graniczka obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Strefa strefy funkcjonalnej
- Przeznaczenie terenu:
 - 01MN - 02MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 01MN-U - 02MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - 01U-P - 02U-P Teren usług lub produkcji
 - 01KDL - 02KDL Teren drogi lokalnej
 - 01KR - 02KR Teren komunikacji drogowej wojewódzkiej
 - 01RN - 02RN Teren rolnictwa z szacunk zabudowy
 - 01WS Teren odd. powtarzalnych funkcjonalnych
 - 01ZN Teren strefy naturalnej
 - 01ZPW Teren strefy urządzonej wysokości oraz elementy zagospodarowania
- Oznaczenia przestrzenne terenu:
 - 2 Biorowiska archeologiczne
 - Obiekty ujęty w gminnej ewidencji zabytków
 - Oleja Rudnickiego Parku Krajoznawczego - cały obszar parku
 - Gazociąg wodociągowy w obrębie kadastrowym
 - Linia elektroenergetyczna średniego napięcia w obrębie kadastrowym
 - Strefa oddziaływania szkodliwych substancji A1
 - Strefa zagrożenia zawałtami A4
 - Strefa uciążliwości zawałtami A4
- Opis: Granice Obszaru Zieleni Wód Podziemnych nr 482 Chwałów
- Miejca występowania gwałtownego pędzenia (Gwałtowne pędzenie)

WYRS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MINY ALWERNIA SKALA 1:10000



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Alwerni		Uwagi
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6
1.	04.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Uwaga zawiera wniosek o: - zmianę współczynnika maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla obszaru 04U-P na 50%, - zmianę stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty planistycznej na 0%. Wg ustawy w brzemieniu sprzed 24 września 2023 r. w planach miejscowych nie określa się maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Stawka opłaty planistycznej nie może wynosić 0%, byłoby to pozbawienie dochodu dla gminy.
2.	03.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Wniosek o odrzucenie w całości projektu planu jako niezgodnego ze Studium, naruszającego zasady ochrony środowiska, prawa wodnego i bezpieczeństwa publicznego. Uwaga jest nieuwzględniona, jako sprzeczna z głównymi celami planu miejscowego tj. wprowadzenie terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej na wniosek właścicieli działek objętych planem. Plan miejscowy nie narusza Studium jak też przepisów odrębnych.
3.	02.04.2025	Dz. nr 827/1 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Działka nr 827/1 znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Uwagi do projektu planu: - brak buforów ochronnych, - ryzyko przekroczenia norm hałasu i zanieczyszczenia powietrza, - wysoka zabudowa 12-25 metrów naruszy prywatność. - działania inwestora spowodują znaczne naruszenie obecnego ukształtowania terenu, - zmiana spowoduje obniżenie wartości gruntów, - nastąpi zniszczenie otuliny parku.
4.	02.04.2025	Dz. nr 119 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga dotyczy przekształcenia działki na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Studium wskazuje działkę pod zabudowę usługowo-produkcyjną.
5.	02.04.2025	Dz. nr 178, 184, 186 obr. Nieporaz		Uwaga nieuwzględniona	Działki są położone poza obszarem planu.
6.	02.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga wskazuje na wątpliwości co do planu, który ma faworyzować jednego inwestora. Plan może prowadzić do poważnych uciążliwości dla mieszkańców (zniszczenie krajobrazu, hałas, zanieczyszczenia i ruch drogowy). Należy przeprowadzić dokładniejszą analizę społecznych, środowiskowych i infrastrukturalnych skutków oraz uwzględnić interesy lokalnej społeczności. Plan miejscowy stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy

				<p>wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
7.	02.04.2025	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga wskazuje, iż plan został przygotowany pod kątem konkretnego inwestora, co budzi wątpliwości co do jego obiektywności i przejrzystości. Zamiast uwzględniać potrzeby wszystkich mieszkańców plan preferuje jednego inwestora, co jest nieakceptowalne. Lokalizacje centrum logistycznego blisko zabudowy mieszkaniowej negatywnie wpłynie na jakość życia mieszkańców (hałas, zanieczyszczenia oraz ruch drogowy). Brakuje w planie rozwiązań komunikacyjnych, odpowiedniej infrastruktury drogowej i transportowej. Plan powinien być zrewidowany. Plan miejscowy stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
8.	02.04.2025	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga wskazuje na wątpliwości co do planu, który ma faworyzować jednego inwestora. Plan może prowadzić do poważnych uciążliwości dla mieszkańców (zniszczenie krajobrazu, hałas, zanieczyszczenia i ruch drogowy). Należy przeprowadzić dokładniejszą analizę społecznych, środowiskowych i infrastrukturalnych skutków oraz uwzględnić interesy lokalnej społeczności.</p> <p>Plan miejscowy stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
9.	02.04.2025	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga zawiera sprzeciw na przekształcenie działek rolnych i budowlanych na przemysłowo-produkcyjne oraz mieszkaniowo-usługowe.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p>
10.	02.04.2025	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia.</p> <p>Uwaga zawiera wnioski i postulaty:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (...) 2. Wyrażamy sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia działek o powierzchni aż 92 ha oraz przekształcenia działek na przemysłowo-produkcyjne. 3. Domagamy się rzetelnej, merytorycznej i zgodnej ze stanem faktycznym analizy dotyczącej środowiska przyrodniczego. 4. Wnioskujemy o wykonanie bufora na terenie inwestycji, wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej. 5. Proponujemy wyznaczenie drugiej linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Pańskiej. <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę</p>

				<p>przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
11.	02.04.2025	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia.</p> <p>Uwaga wskazuje, iż zabudowa przemysłowo-usługowa na 92 ha to ryzyko nieodwracalnej degradacji cennego środowiska naturalnego i krajobrazu. Wniosek o radykalne zmniejszenie powierzchni przeznaczonej pod usługi i produkcji.</p> <p>Wzrost natężenia ruchu komunikacyjnego, brak konkretnych zabezpieczeń w planie.</p> <p>Brak stref ochronnych, jak pasy zieleni izolacyjnej czy ekrany akustyczne. Wniosek o uwzględnienie budowy takich zabezpieczeń przez inwestora na całej granicy z zabudowa mieszkaniową.</p> <p>Plan dopuszcza wysokość zabudowy do 25 m. taka skala będzie dominować nad istniejącą zabudową.</p> <p>Proponuję pozostawienie terenu MN-U (dz. nr 148, 150, 166/1-6) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
12.	02.04.2025	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia.</p> <p>Uwaga wskazuje, iż planowana zabudowa będzie stwarzała niebezpieczeństwo przekroczenia poziomów hałasu oraz pogorszenia jakości powietrza. Brak rozwiązań w planie w tym zakresie. Wniosek o uwzględnienie w planie bufora ochronnego na całej granicy planowanej inwestycji z terenami mieszkaniowymi.</p> <p>Postulat wprowadzenia dodatkowej linii zabudowy wzdłuż ulicy Pańskiej (drugiej i trzeciej). Domaga się przeznaczenia terenów 01MN-U – 03MN-U wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług.</p> <p>Plan dopuszcza wysokość zabudowy do 25 m. taka skala będzie dominować nad istniejącą zabudową.</p> <p>Wzrost natężenia ruchu komunikacyjnego, brak konkretnych zabezpieczeń w planie.</p> <p>Wniosek o znaczące zmniejszenie obszaru U-P przeznaczonego pod usługi i produkcję.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
13.	02.04.2025	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia.</p> <p>Uwaga wskazuje na zagrożenia w zakresie pogorszenia komfortu życia, hałas, zanieczyszczeni powietrza, brak buforów ochronnych. Inwestor powinien być zobowiązany do budowy buforów wzdłuż całej granicy z terenami</p>

					<p>mieszkańcowymi. Nastąpi zmiana ukształtowania terenu. Spodziewany jest wzrost ruchu pojazdów, spowoduje ogromne utrudnienia dla mieszkańców. Wniosek o zapisy w planie zapewniające ochronę przed tymi niedogodnościami. Tereny MN-U powinny być tylko dla funkcji mieszkaniowej.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
14.	02.04.2025	Dz. nr 166/4, 166/5, 166/6 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Uwaga wskazuje na brak zgody na zmianę przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Wniosek o linie ochronną w promieniu 50 metrów.</p>
15.	02.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Uwaga zawiera sprzeciw co do utworzenia obszaru usługowo-produkcyjnego. Nastąpi utrata cennego terenu przyrodniczo-krajobrazowego. Wniosek o ponowne rzetelne wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko i przemyślenie zapisów ochrony. Nastąpi naruszenie stosunków wodnych, zagrożenie dla górnego odcinka potoku Rudno, planowana inwestycja wpłynie negatywnie na transport, drastyczny wzrost uciążliwości (zanieczyszczenie powietrza, hałas, zanieczyszczenie światłem, komunikacyjne , prace na budowie). Wniosek o utworzenie buforu wzdłuż całej granicy inwestycji z zabudową mieszkaniową. Brak zgody na zmianę przeznaczenia na tereny mieszkalno-usługowe dla dz. nr 135/2. Wniosek o utworzenie drugiej linii zabudowy wzdłuż ul. Pańskiej. Projekt planu wymaga całkowitej i gruntownej zmiany.</p>
16.	02.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Uwaga zawiera sprzeciw co do utworzenia obszaru usługowo-produkcyjnego. Nastąpi utrata cennego terenu przyrodniczo-krajobrazowego. Wniosek o ponowne rzetelne wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko i przemyślenie zapisów ochrony. Nastąpi naruszenie stosunków wodnych, zagrożenie dla górnego odcinka potoku Rudno, planowana inwestycja wpłynie negatywnie na transport, drastyczny wzrost uciążliwości (zanieczyszczenie powietrza, hałas, zanieczyszczenie światłem, komunikacyjne , prace na budowie). Wniosek o utworzenie buforu wzdłuż całej granicy inwestycji z zabudową mieszkaniową. Brak zgody na zmianę przeznaczenia na tereny mieszkalno-usługowe dla dz. nr 135/1, 135/2. Wniosek o utworzenie drugiej linii zabudowy wzdłuż ul. Pańskiej. Projekt planu wymaga całkowitej i gruntownej zmiany.</p>
17.	02.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga zawiera sprzeciw na zaproponowany plan. Brak zgody na dwa rodzaje dojazdu, zgoda na dojazd od strony zachodniej.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p>
18.	02.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga zawiera sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia 92ha i przekształcenia działek na przemysłowo-produkcyjne.</p> <p>Argumenty: I. Planowana inwestycja spowoduje paraliż miejscowości,</p>

					<p>wzmoczony ruch i blokadę dróg dojazdowych.</p> <p>2. Drastyczny wzrost zanieczyszczenia powietrza.</p> <p>3. Utrata cennego terenu przyrodniczo-krajobrazowego.</p> <p>4. Zanieczyszczenia światłem.</p> <p>5. Naruszenie stosunków wodnych.</p> <p>6. Zagrożenie górnego odcinka potoku Rudno.</p> <p>Konieczny jest bufor wzdłuż całej granicy inwestycji z zabudową mieszkaniową.</p> <p>Projekt planu wymaga całkowitej i gruntownej zmiany.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej. Bufor był w planie i został zmodyfikowany.</p>
19.	02.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga zawiera kategorię braku zgody na budowę hal magazynowych oraz szereg zastrzeżeń co do uciążliwości planowanych inwestycji oraz ich wpływu na przyrodę, krajobraz i ludzi.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
20.	02.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga zawiera sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia 92ha i przekształcenia działek na przemysłowo-produkcyjne.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
21.	02.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga zawiera kategorię braku zgody na budowę hal magazynowych oraz szereg zastrzeżeń co do uciążliwości planowanych inwestycji oraz ich wpływu na przyrodę, krajobraz i ludzi.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
22.	02.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga wskazuje na wzrost natężenia ruchu samochodowego, stworzenie bufora zieleni wzdłuż całej granicy inwestycji z zabudową mieszkaniową, naruszenie stosunków wodnych, utrata cennego terenu przyrodniczo-krajobrazowego, wzrost zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenie światłem, zagrożenie potoku Rudno.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób</p>

					dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.
23.	02.04.2025	Dz. nr 61 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Działka nr 61 jest przeznaczona pod publiczne drogi lokalne oraz pod zabudowę usługową lub produkcyjną. Uwaga zawiera sprzeciw wobec projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod tereny dróg lokalnych. Planowana droga lokalna o symbolu 01KDL stanowi podstawowy element komunikacyjny obszaru planu, będzie miała za zadanie obsłużyć cały ruch związany z terenami usług lub produkcji U-P. Ponadto droga ta jest już wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym z 2025 roku.
24.	01.04.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga zawiera opracowania przyrodnicze (faunistyczne i florystyczne). Przywołane w uwadze materiały przyrodnicze opracowane są w sposób nieprzystający do skali i szczegółowości planu, a bardziej przystawałyby do etapu procesu inwestycyjnego jakim jest wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Na marginesie jedynie należałoby dodać, że przedstawione wyniki badań są dość zbieżne z zaprezentowanymi w prognozie, przy czym głównie kładziony jest naciska na uwypuklenie unikatowości obszaru przy jednoczesnym pomijaniu wielkości, powierzchni, lokalizacji i zajętości wymienionych siedlisk, gatunków etc. Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.
25.	01.04.2025	Dz. nr 166/4, 166/5, 166/5 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Działki są przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi. Uwaga zawiera wnioski do projektu planu: - o wprowadzenie drugiej oraz trzeciej linii zabudowy wzdłuż całej ulicy Pańskiej, - pozostawienie terenów 01MN/U-03MN/U terenami z przeznaczeniem wyłączenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, - o wprowadzenie realnej ochrony przed wzmożonym ruchem na ulicach Zamkowa, Pańska i Pasternik, - o znaczne pomniejszenie obszaru oznaczonego jako U-P przeznaczonego pod usługi lub produkcję.
26.	01.04.2025	Dz. nr 826/2 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Działka nr 826/2 znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Uwaga zawiera wnioski do projektu planu: - o wpisanie do planu obowiązku budowy buforów ochronnych takich jak pasy zieleni izolacyjnej lub ekrany akustyczne ze strony inwestora wzdłuż całej granicy inwestycji z zabudową mieszkaniową, - o wprowadzenie drugiej oraz trzeciej linii zabudowy wzdłuż całej ulicy Pańskiej, - pozostawienie terenów 01MN/U-03MN/U terenami z przeznaczeniem wyłączenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, - o wprowadzenie realnej ochrony przed wzmożonym ruchem na ulicach Zamkowa, Pańska i Pasternik, - o znaczne pomniejszenie obszaru oznaczonego jako U-P przeznaczonego pod usługi lub produkcję. Uwaga jest nieuwzględniona, jako sprzeczna z głównymi celami planu miejscowego tj. wprowadzenie terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej na wniosek właścicieli działek objętych planem.

					Wprowadzenie do planu obowiązku budowy buforów ochronnych takich jak pasy zieleni izolacyjnej lub ekrany akustyczne ze strony inwestora wzdłuż całej granicy inwestycji nie jest możliwe w planie miejscowym, a wyłącznie w decyzji środowiskowej.
27.	31.03.2025	Dz. nr 61 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Działka nr 61 jest przeznaczona pod publiczne drogi lokalne oraz pod zabudowę usługową lub produkcyjną. Uwaga zawiera sprzeciw wobec projektu planu w zakresie przeznaczenia działki pod tereny dróg lokalnych. Planowana droga lokalna o symbolu 01KDL, stanowi podstawowy element komunikacyjny obszaru planu, będzie miała za zadanie obsłużyć cały ruch związany z terenami usług lub produkcji U-P. Ponadto droga ta jest już wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym z 2025 roku.
28.	31.03.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Uwaga zawiera wnioski do projektu planu: - o radykalne zmniejszenie terenu przeznaczonego pod usługi lub produkcję, - o zmianę statusu terenów wzdłuż ulicy Pańskiej z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej na jednorodzinną, - o utworzenie strefy buforowej wzdłuż całego terenu usług lub produkcji, tak aby obowiązek jego utworzenia był po stronie potencjalnego inwestora. Uwaga jest nieuwzględniona, jako sprzeczna z głównymi celami planu miejscowego tj. wprowadzenie terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej na wniosek właścicieli działek objętych planem.
29.	26.03.2025	Dz. nr 166/7 obr. Grojec Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga zawiera wnioski do projektu planu: - o wprowadzenie drugiej oraz trzeciej linii zabudowy w kierunku północnym wzdłuż całej ulicy Pańskiej, a tym samym odsunięcie linii podziału strefy U/P w kierunku północnym o min. 100m, - o przesunięcie obszaru objętego przeznaczeniem 01-04UP, tak aby teren objęty zmianą na 01U-P - 04U-P rozpoczął się bezpośrednio za obszarem 01RN-02RN w kierunku wschodnim, - o przesunięcie o min. 100 m w kierunku północnym (wzdłuż ul. Pańskiej) linii wyznaczającej rozpoczęcie obszaru 01-04UP lub zaproponowanie realnych działań ograniczających ryzyko korzystania z działki zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, - o opracowanie analizy oddziaływań na środowisko i społeczeństwo.
30.	24.03.2025	Dz. nr 254/3 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Uwaga zawiera wniosek do projektu planu o pozostawienie działki w części w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w pozostałej części rolnej.
31.	20.03.2025	Dz. nr 245 obr. Grojec			Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Uwaga zawiera wniosek do projektu planu o usunięcie pasa zieleni.
32.	18.03.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga zawiera wniosek o zmianę przeznaczenia wszystkich działek oznaczonych w projekcie planu jako tereny usług lub produkcji na tereny zieleni nieurządzonej lub na tereny rolne z zakazem zabudowy. Uwaga jest sprzeczna z głównymi celem planu miejscowego tj. wprowadzenie terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej na wniosek właścicieli działek objętych planem.
33.	17.03.2025	Dz. nr 164/1, 163/1 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Uwaga zawiera wniosek o zmianę przeznaczenia działek w całości pod budownictwo mieszkalne (symbol MN).

34.	11.03.2025	Dz. nr 169 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga zawiera wniosek o zmianę przeznaczenia działki z przemysłowej na budowlaną. Działka w ok. 40% powierzchni jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową z usługami.
35.	04.03.2025	Dz. nr 243/3 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Uwaga zawiera wniosek o usunięcie pasa buforowego i przeznaczenie działki na usługowo-produkcyjną.
36.	04.02.2025	Dz. nr 1349/2, 1349/1, 1350 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie w jakim nie została uwzględniona przez Burmistrza Gminy Alwernia. Uwaga zawiera wniosek o zmianę przeznaczenie działek 1349/1, 1348/1 z zabudowy mieszkaniowo-usługowej na zabudowę usługowo produkcyjną oraz usunięcie pasa zieleni z działki nr 1350 na rzecz zabudowy przemysłowej.
37.	06.11.2025	Dz. nr 160 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Wnioskuje o tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka w Studium znajduje się w terenach usługowo-produkcyjnych.
38.	27.11.2025	Dz. nr 138/1, 138/2 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Nie zgadzam się na zajęcie działek pod drogę. Droga 01KDL jest kluczowa dla obsługi komunikacyjnej obszaru planu.
39.	18.12.2025	Dz. nr 169 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga zawiera wniosek o zmianę przeznaczenia działki z przemysłowej na budowlaną. Działka w ok. 40% powierzchni jest przewidziana pod zabudowę mieszkaniową z usługami.
40.	22.12.2025	Dz. nr 149 obr. Grojec		Uwaga nieuwzględniona	Wnioskuje o tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka w Studium znajduje się w terenach usługowo-produkcyjnych.
41.	22.12.2025	Dz. nr 826/2 obr. Grojec Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Działka nr 826/2 znajduje się poza granicami obszaru objętego planem. Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej. Plan miejscowy zawiera szereg ustaleń ograniczających potencjałe uciążliwości, które mogą płynąć z terenów U-P jak wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczenie terenów 05U-P i 06U-P z obniżonymi wskaźnikami zabudowy. Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.
42.	22.12.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga zawiera sprzeciw co do utworzenia obszaru usługowo-produkcyjnego. Nastąpi utrata cennego terenu przyrodniczo-krajobrazowego. Wniosek o ponowne rzetelne wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko i przemysłenie zapisów ochrony. Nastąpi naruszenie stosunków wodnych, zagrożenie dla górnego odcinka potoku Rudno, planowana inwestycja wpłynie negatywnie na transport, drastyczny wzrost uciążliwości (zanieczyszczenie powietrza, hałas, zanieczyszczenie światłem, komunikacyjne, prace na budowie). Wniosek o utworzenie buforu wzdłuż całej granicy inwestycji z zabudową mieszkaniową. Wniosek o utworzenie drugiej linii zabudowy wzdłuż ul. Pańskiej. Projekt planu wymaga całkowitej i gruntownej zmiany. Plan miejscowy zawiera szereg ustaleń ograniczających potencjałe uciążliwości, które mogą płynąć z terenów U-P

					jak wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczenie terenów 05U-P i 06U-P z obniżonymi wskaźnikami zabudowy.
43.	22.12.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Nie zgadzam się z błędnym zapisem dotyczącym braku wpływu na walory przyrodnicze tego obszaru w przypadku przeznaczenia znacznej jego części pod inwestycje przemysłowe. Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.
44.	22.12.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Proszę o skorygowanie strefy buforu. Plan miejscowy zawiera szereg ustaleń ograniczających potencjałe uciążliwości, które mogą płynąć z terenów U-P jak wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczenie terenów 05U-P i 06U-P z obniżonymi wskaźnikami zabudowy.
45.	22.12.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko – zapis w dokumencie dotyczący braku wpływu przeznaczenia tego obszaru pod inwestycje przemysłowe nie będzie miał istotnego wpływu na istniejące zbiorowiska roślinne będące siedliskiem wielu rzadkich gatunków roślin i zwierząt jest zapisem błędnym. Przeznaczenie tego obszaru pod inwestycję będzie miało istotne znaczenie dla istnienia populacji rzadkich w skali regionu i kraju gatunków i siedlisk. Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.
46.	22.12.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Uwagi: 1. Brak aktualizacji dotyczącej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Grojeckiej oraz ulicy Zamkowej na zachód od procedowanego obszaru. 2. Zaproponowany przez planistę "bufor" o szerokości 5 m to kpina ze zdrowego rozsądku. 3. Brak merytorycznego odniesienia się w prognozie oddziaływania na środowisko do akapitów zawartych we wstępie pkt 2 - cel opracowania. Przedstawiony projekt planu w obecnej wersji jest absolutnie nie do przyjęcia ze względu na cały szereg braków merytorycznych, zwłaszcza jeżeli chodzi o prognozę oddziaływania na środowisko. Mapa zasadnicza została pozyskana z państwowego zasobu geodezyjnego. Plan miejscowy zawiera szereg ustaleń ograniczających potencjałe uciążliwości, które mogą płynąć z terenów U-P jak wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczenie terenów 05U-P i 06U-P z obniżonymi wskaźnikami zabudowy. Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.
47.	22.12.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	Kategorycznie nie zgadzam się na wybudowanie na terenie objętym projektem tj. obszarze ok. 90 ha 3 hal magazynowych oraz z przekształceniem działek na przemysłowo-magazynowe. Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej. Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu

					miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.
48.	22.12.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>Kategorycznie nie zgadzam się na wybudowanie na terenie objętym projektem tj. obszarze ok. 90 ha 3 hal magazynowych oraz z przekształceniem działek na przemysłowo-magazynowe.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
49.	22.12.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>1. Bezpośrednie sąsiedztwo inwestycji o uciążliwym charakterze. Wnoszę o wprowadzenie drugiej oraz trzeciej linii zabudowy (MNI) w kierunku północnym, wzdłuż całej ul. Pańskiej. A tym samym odsunięcie linii podziału strefy U/P w kierunku północnym o min. 100 m od obecnego obszaru nieobjętego zmianą na U/P.</p> <p>2. Generowanie hałasu i zanieczyszczeń. Wnoszę o przesunięcie obszaru objętego przeznaczeniem 01-04UP, tak aby teren objęty zmianą na 01U-P 04U-P rozpoczynał się bezpośrednio za obszarem 01RN-02RN w kierunku wschodnim.</p> <p>3. Brak ochrony wizualnej Wnoszę o wprowadzenie realnych zmian w zaproponowanym planie uwzględniający ww. ryzyko.</p> <p>4. Ograniczenie możliwości korzystania z działki zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Wnoszę o przesunięcie o min. 100 m w kierunku północnym (wzdłuż ul. Pańskiej) linii wyznaczającej rozpoczęcie obszaru 01-04UP lub zaproponowanie realnych działań ograniczających ww. ryzyko.</p> <p>5. Brak odpowiedniego bufora lub strefy ochronnej.</p> <p>6. Brak analizy oddziaływania na środowisko i społeczeństwo. Wnoszę o opracowanie i przedstawienie takiego dokumentu a następnie wprowadzenie zmian zgodnie z wytycznymi tam zawartymi.</p> <p>Plan miejscowy zawiera szereg ustaleń ograniczających potencjałe uciążliwości, które mogą płynąć z terenów U-P jak wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczenie terenów 05U-P i 06U-P z obniżonymi wskaźnikami zabudowy.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
50.	22.12.2025	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona	<p>Sprzeciw wobec planu. Wnoszę o:</p> <p>1. Odrzucenie planu w obecnym kształcie lub jego znaczącą zmianę tak aby:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wprowadzić szeroki pas buforowy pomiędzy halami a zabudową mieszkaniową, obejmujący zielenią, a tam gdzie to możliwe - wybieg ograniczający hałas i wstrząsy ekspozycję obiektów, - ograniczyć powierzchnię przeznaczoną pod hale w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej, <p>2. Przeprowadzenie rzetelnej analizy wpływu inwestycji na ruch pojazdów i bezpieczeństwo drogowe.</p> <p>3. Dokładne uwzględnienie zasad ochrony zdrowia i</p>

				<p>bezpieczeństwo ludzi oraz zrównoważonego rozwoju.</p> <p>4. Ewentualne rozważenie alternatywnych lokalizacji dla kompleksu hal.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Plan miejscowy zawiera szereg ustaleń ograniczających potencjale uciążliwości, które mogą płynąć z terenów U-P jak wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczenie terenów 05U-P i 06U-P z obniżonymi wskaźnikami zabudowy.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>
51.	22.12.2025	Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	<p>Wnioskuję o utworzenie takiej strefy buforowej, która będzie w realny i efektywny sposób zabezpieczała okolicznych mieszkańców przed uciążliwościami.</p> <p>Plan miejscowy zawiera szereg ustaleń ograniczających potencjale uciążliwości, które mogą płynąć z terenów U-P jak wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczenie terenów 05U-P i 06U-P z obniżonymi wskaźnikami zabudowy.</p>
52.	22.12.2025	Dz. nr 826/2 obr. Grojec Cały obszar planu	Uwaga nieuwzględniona	<p>Działka nr 826/2 znajduje się poza granicami obszaru objętego planem.</p> <p>Plan miejscowy jest zgodny ze Studium i stanowi odpowiedź na wnioski mieszkańców, właścicieli działek objętych planem, którzy wskazywali na zmianę przeznaczenia tych terenów dla zabudowy usługowo-produkcyjnej.</p> <p>Plan miejscowy zawiera szereg ustaleń ograniczających potencjale uciążliwości, które mogą płynąć z terenów U-P jak wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej, wyznaczenie terenów 05U-P i 06U-P z obniżonymi wskaźnikami zabudowy.</p> <p>Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu miejscowego jako aktu planistycznego, w sposób dostosowany do szczegółowości samego planu opisuje stan środowiska przyrodniczego i ocenia wpływ ustaleń planu na jego elementy.</p>

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

I. Do zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy należą:

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa układu komunikacyjnego obejmująca:

- 1) wykup gruntów pod planowane gminne drogi publiczne,
- 2) budowę gminnych dróg publicznych.

2. Modernizacja, rozbudowa i budowa sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obejmująca:

- 1) zaopatrzenie w wodę w zakresie rozbudowy gminnej sieci, w oparciu o istniejącą sieć,
- 2) odprowadzenie ścieków w zakresie rozbudowy systemu gminnej sieci kanalizacyjnej w tym budowa niezbędnych budowli i instalacji do unieszkodliwiania ścieków.

II. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) finansowania inwestycji drogowych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji samorządu powiatu,
 - d) dotacji unijnych,
 - e) emisji obligacji,
 - f) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - g) kredytów i pożyczek bankowych,
 - h) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

III. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

Bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania inwestycji komunikacyjnych, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odwodnienia terenów i odprowadzenia wód opadowych prowadzą gminne jednostki organizacyjne.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Alwerni
z dnia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne planu

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 PÓLNOC”.

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: ustalanie 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:

Walamami 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 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 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 wodociągową 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 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 – 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.