



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 13 lutego 2024 r.

Poz. 965

UCHWAŁA NR LXI/498/2023 RADY GMINY CZUDEC

z dnia 13 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zabudowa usługowa oraz turystyki i sportu III” w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/218/01 Rady Gminy Czudec z dnia 29 czerwca 2001 r. z późn. zm., Rada Gminy Czudec uchwała, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zabudowa usługowa oraz turystyki i sportu III” w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,14 ha, położony w północnej części miejscowości Pstrągowa przy granicy z Rezerwatem Wielki Las, w granicach oznaczonych w części graficznej planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, wykonana na mapie zasadniczej w wersji wektorowej w układzie odniesienia 2000, stanowiąca integralną częścią uchwały i obowiązujące w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik Nr 3 - dane przestrzenne aktu.

§ 2. 1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone w części graficznej planu symbolami:

- 1) **1UT-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;**
- 2) **1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;**
- 3) **1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

Rozdział 2. USTALENIA DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3. 1. Na terenie objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przestrzeganie zakazów i nakazów obowiązujących w obrębie Strzyżowsko-Sędziszowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) zachowanie wymaganych przepisami odległości od istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Na terenie objętym planem dopuszcza się:

- 1) lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 2) przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 3) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) wydzielenie na terenie 1UT-US działek pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy.

§ 4. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu, teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Nie dopuszcza się innego czasowego zagospodarowania terenu.

§ 5. 1. Teren oznaczony symbolem 1UT-US przeznacza się pod usługi turystyki lub usług sportu i rekreacji.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług turystyki,
 - b) teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług kultury i rozrywki,
 - f) teren telekomunikacji,
 - g) teren elektroenergetyki,
 - h) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - i) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - j) teren parkingu,
 - k) teren zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu ustala się lokalizację obiektów, dla realizacji funkcji usług turystyki, sportu lub rekreacji oraz funkcji związanej z przeznaczeniem uzupełniającym;
- 2) ustala się dla budynków nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,7 powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 6) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż pięciu działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha;
- 7) dopuszcza się na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni działki lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500KW:
 - a) wysokość konstrukcji co najwyżej do 4 m,
 - b) urządzenia fotowoltaiczne do produkcji energii elektrycznej należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy planu i linii rozgraniczającej z terenem 1RN oraz nie mniej niż 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KR.

3. Cechy zabudowy budynków:

- 1) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej kalenicy, szczytu dachu lub atyki, nie większa niż 12 m;
- 2) dach nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połąci dachowych nie mniejszym niż 30⁰ i nie większym niż 45⁰;
- 3) na 30% powierzchni budynków dopuszcza się zastosowanie dachów o kształcie opartym na kole, elipsie lub łuku;
- 4) pokrycie dachowe:
 - a) blacha płaska, dachówka ceramiczna, materiał dachówko – podobny w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym lub szarym,
 - b) naturalne (np. gont drewniany, strzecha, łupek dachowy).

4. **Miejsca do parkowania:** w ilości dostosowanej do potrzeb, lecz w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni obiektu usługowego, w tym jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. **Dostępność komunikacyjna** - poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR oraz drogi wewnętrzne położone poza granicami planu do drogi publicznej nr 1340R.

§ 7. Teren oznaczony symbolem 1RN, przeznacza się pod **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**.

§ 8. 1. Teren oznaczony symbolem 1KR, przeznacza się pod **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.

2. Teren należy zagospodarować pod **poszerzenie drogi wewnętrznej**.

3. Szerokość zmienna – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 9. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia położonych na terenie objętym planem i poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę sieci energetycznych pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej - wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub hydrotermalną - zlokalizowanych na terenie objętym planem;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z ujęcia własnego zlokalizowanego na terenie objętym planem lub poza jego granicami,
 - b) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych położonych na terenie objętym planem lub poza jego granicami poprzez ich rozbudowę lub budowę nowych sieci, o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami opracowania planu;
- 3) zaopatrzenie w gaz indywidualnie lub z sieci gazowych zlokalizowanych poza granicami planu poprzez ich rozbudowę lub budowę nowej sieci o przekroju opracowania zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami planu;
- 4) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną z indywidualnych systemów telekomunikacyjnych lub poprzez budowę i rozbudowę sieci teletechnicznych zlokalizowanych poza granicami planu;

- 5) odprowadzenie ścieków: przemysłowych lub/i komunalnych należy rozwiązać indywidualnie:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie i poza granicami planu poprzez rozbudowę, przebudowę i budowę nowej sieci, o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami planu;
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywożeniem na oczyszczalnię ścieków,
- 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
- a) z powierzchni chłonnych rozwiązać indywidualnie do środowiska w sposób niepowodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów, niepowodujących naruszenia stosunków wodnych na gruntach osób trzecich,
 - b) z powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych: –poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju zapewniającym obsługę całego terenu objętego granicami planu, –poprzez systemy odprowadzania wód deszczowych do: zbiorników na wody opadowe lub roztopowe, wód i gruntów,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie powstałych na terenie wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych;
- 7) gromadzenie odpadów komunalnych oraz związanych z prowadzoną działalnością usługową w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 8) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

§ 10. Ustala się 1% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

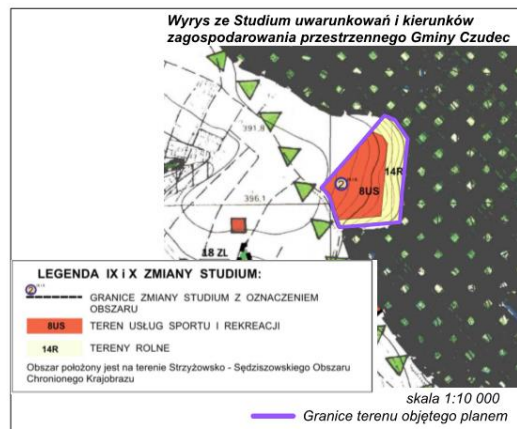
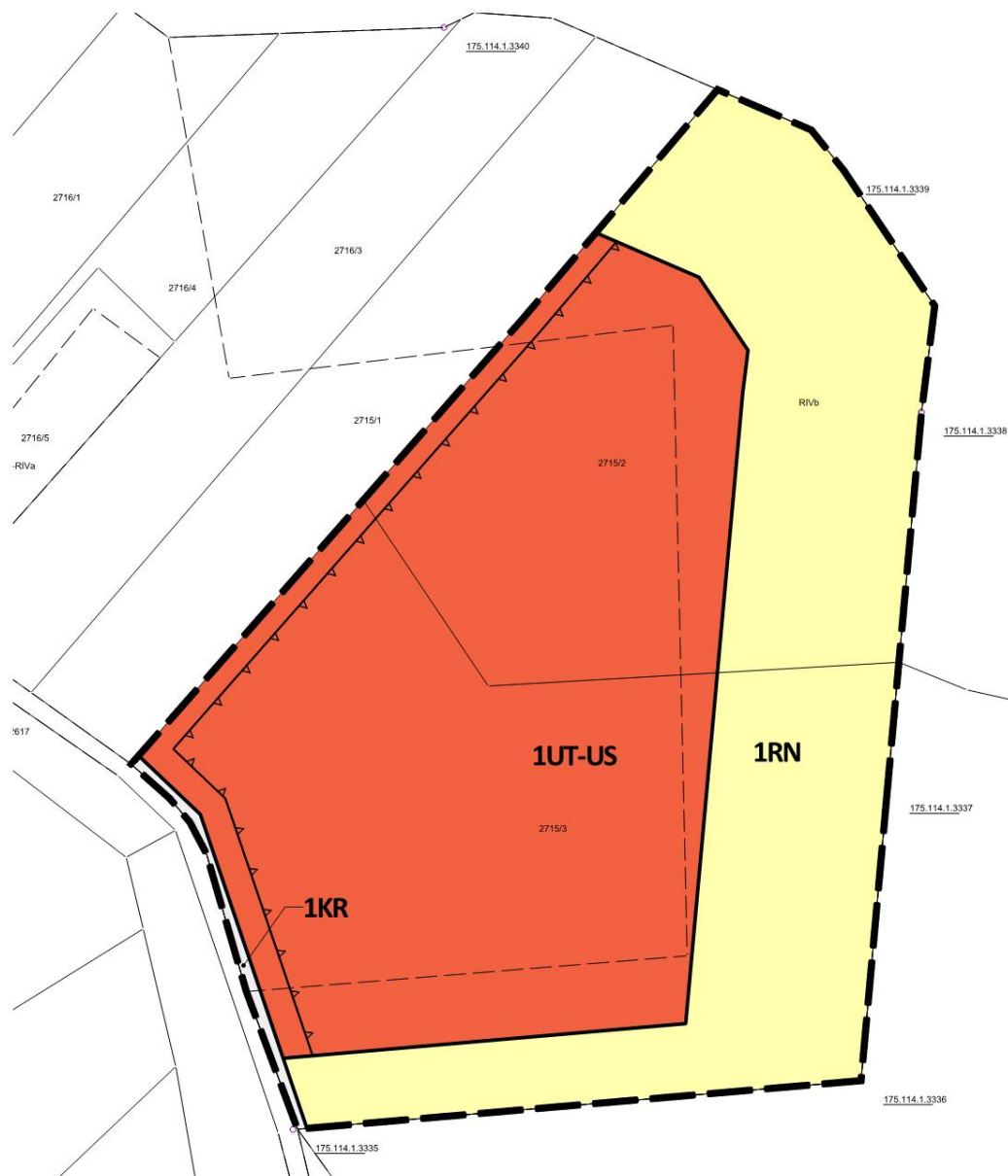
Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Czudec.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Gminy

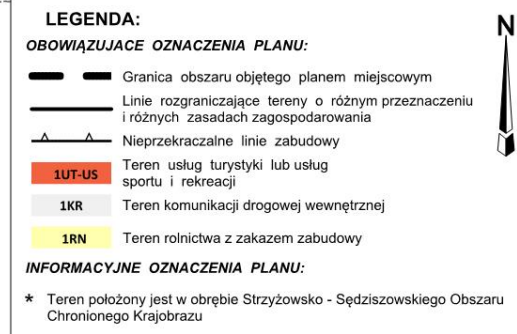
Sławomir Szela



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „ZABUDOWA USŁUGOWA ORAZ TURYSTYKI I SPORTU III” W MIEJSCOWOŚCI PSTRĄGOWA W GMINIE CZUDEC

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXI/498/2023 Rady Gminy Czudec z dnia 13 grudnia 2023 r.

Skala 1:1 000 podziałka liniowa



Załącznik wykonano na mapie zasadniczej w wersji wektorowej w układzie odniesienia 2000, pochodzącej z zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji w Strzyżowie. Licencja nr: OD 6642 927.2022_1819_P
 Identyfikator zasobu: P.1819.2014.1487

adres weryfikacji autentyczności licencji: 09930a6f-268d-4574-a78f-d82ebdb14a95
<https://portalgeodety.strzyzowski.pl/map/osrodek/weryfikacja.php>

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/498/2023
Rady Gminy Czudec
z dnia 13 grudnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zabudowa usługowa oraz turystyki i sportu III” w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Realizację zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Zabudowa usługowa oraz turystyki i sportu III” w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, przewiduje się poprzez finansowanie ze środków gminy.

Źródłami finansowania ww. inwestycji i zadań będą również w zależności od potrzeb:

- a) środki pomocowe Unii Europejskiej,
- b) kredyt bankowy,
- c) emisja obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

Nakłady ponoszone na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/498/2023

Rady Gminy Czudec

z dnia 13 grudnia 2023 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. PODSTAWY OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały Nr XLII/328/2022 Rady Gminy Czudec z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Projekt planu opracowano biorąc pod uwagę stan prawny i uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne, uwzględniając założenia polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec uchwalonego uchwałą Nr XXXI/218/01 z dnia 29 czerwca 2001 r., z późniejszymi zmianami. Zakres i przeznaczenie terenu objętego projektem planu są zgodne z podstawowym dokumentem polityki przestrzennej gminy jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czudec. Przedmiotowy obszar obejmuje wyznaczony w ww. Studium teren usług turystyki, sportu i rekreacji oraz teren rolny.

Opracowany projekt **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zabudowa usługowa oraz turystyki i sportu III”** obejmuje granicami obszar o powierzchni ok. 4,2 ha położony w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec. W chwili obecnej teren stanowi użytki rolne. Od wschodu i południowego - wschodu sąsiaduje z kompleksem leśnym stanowiącym Rezerwat Wielki Las.

Teren wymaga podłączenia do sieci elektroenergetycznej. Po wybudowaniu kanalizacji ścieki sanitarne będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji zbiorczego systemu odprowadzenia ścieków dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na ścieki z wymogiem wywozu ścieków do oczyszczalni ścieków.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podyktowane jest przede wszystkim potrzebą rozwoju gminy pod względem usług związanych z turystyką, rekreacją i sportem związanych w szczególności m.in. z organizacją imprez okolicznościowych (kulturalnych, artystycznych, sportowych, szkoleń, wystaw, spotkań biznesowych, jak również lokalizację miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep kempingowych) a także świadczenie w obrębie terenu usług z tym związanych. W południowej i wschodniej części obszaru został wskazany teren rolniczy z zakazem zabudowy.

W ekofizjografii podstawowej opracowanej dla projektu planu oraz prognozie oddziaływania na środowisko nie wykazano przeciwwskazań do wprowadzenia proponowanej funkcji usługowej oraz turystyki i sportu.

W trakcie sporządzania planu opracowano materiały planistyczne, na podstawie których przyjęto założenia planistyczne oraz przeanalizowano złożone w wyniku zawiadomienia wnioski do planu mające zasadniczy wpływ na kształt zagospodarowania obszaru objętego planem, a w szczególności w zakresie:

- zamierzonej inwestycji o funkcji usługowej oraz turystyki i sportu,
- infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, odbioru ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz,
- sąsiedztwa inwestycji w stosunku do istniejącej zabudowy i terenów dróg publicznych.

2. PROCEDURA PLANISTYCZNA SPORZĄDZANIA PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **„Zabudowa usługowa oraz turystyki i sportu III” w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec** został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 23 grudnia 2021 r. poz. 2404).

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały rozesłane do właściwych organów, ukazały się w miejscowej prasie, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń. Wnioski od osób prywatnych oraz prawnych nie wpłynęły, natomiast wnioski organów zostały uwzględnione w projekcie planu.

W trakcie prac nad projektem planu opracowano:

- 1) ocenę istniejącego zagospodarowania terenu,

- 2) prognozę oddziaływania na środowisko,
- 3) prognozę skutków finansowych.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 poz. 1094 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Strzyżowie uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w trybie postępowania przewidzianego w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

Wymagania powyższe zostały zrealizowane w projekcie planu m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi oraz terenów sąsiednich. Zaprojektowanie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie czytelnego układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów planowanej zabudowy.

Wskazana w planie ograniczona możliwość wydzielenia co najwyżej do 5-ciu działek budowlanych ma na celu zapobieżeniu rozdrobnieniu zabudowy. Celem ustaleń w tej formie jest zagospodarowanie terenu pod duże inwestycje dla zaprojektowanej funkcji uzupełnionej mniejszymi inwestycjami w umiarkowanej ilości. Ponadto nie jest wskazane na przedmiotowym terenie nadmierne rozbudowywanie układu komunikacji wewnętrznej;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Ustalona w planie zabudowa związana z turystyką, rekreacją i sportem spełnia i uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, w kontekście przyjętych zasad zagospodarowania dla omawianego terenu. Zaproponowano takie formowanie architektury projektowanej zabudowy w zakresie gabarytów, spadków dachów, ich kolorystyki oraz wskaźników zabudowy, które stanowią kontynuację oraz uzupełnienie walorów krajobrazowych miejscowości Pstrągowa. Powyższe założenia mają pozytywny wpływ na walory architektoniczne i krajobrazowe, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie planowanej funkcji w strukturze przestrzennej analizowanej jednostki przestrzennej.

Obszar objęty projektem planu położony jest w obrębie Strzyżowsko-Sędziszowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/782/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. (Dz. U. Woj. Podkarpackiego z 2013 r., poz. 3585 z późn. zm.), a rezerwat przyrody Wielki Las znajduje w bezpośrednim sąsiedztwie projektu planu;

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

Na obszarze planu **nie** występują grunty rolne i leśne wymagające uzyskania na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.), zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne;

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

Obszar planu miejscowego położony jest **poza** obszarami ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym planem **nie** występują obiekty objęte formami ochrony konserwatorskiej oraz stanowiące dobra kultury współczesnej przewidziane w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

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

Ustalona w planie miejscowym funkcja nie będzie miała negatywnego wpływu na stan zdrowia ludności, a także nie pogorszy bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych będą zapewnione na etapie realizacji zabudowy usługowej oraz turystyki i sportu w trybie i na zasadach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących dla proponowanej zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie stanowić będzie spełnienie potrzeb inwestycyjnych. Ustalenie zasad zagospodarowania terenu oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w obszarze projektu planu. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń planu wpłynie na rozwój gospodarczy gminy, wzmocni również funkcję miejscowości Pstrągowa jako ośrodka usługowego związanego z turystyką, rekreacją oraz sportem, w strukturze całej gminy;

7) prawo własności:

Obszar objęty planem stanowi własność osób prywatnych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Teren planu nie obejmuje terenów związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, dlatego też nie ma uzasadnienia wskazywania szczególnych ustaleń w tym zakresie.

Wymagania w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrażających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;

9) potrzeby interesu publicznego:

Struktura własności gruntów w obszarze planu oraz zaplanowane przeznaczenia terenów powodują, iż potrzeby interesu publicznego w jego zasięgu są ograniczone. Zadania gminy w zakresie infrastruktury społecznej, tj. oświata, edukacja, ochrona zdrowia nie dotyczą przedmiotowego projektu planu;

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie przedmiotowego obszaru w niezbędne sieci i urządzenia. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na indywidualnych oraz zbiorczych systemach wodno-kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie, po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne do drogi publicznej;

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

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono poprzez ustalone ustawowo działania:

-w zawiadomieniach, obwieszczeniach i ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podano termin oraz zasady składania wniosków wszystkich zainteresowanych do projektu planu,

-ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbyło się w dniach od 26 października 2023 r. do 16 listopada 2023 r. z terminem składania uwag do dnia 1 grudnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami, odbyła się 15 listopada 2023 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Powyższe informacje podano do wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy Czudec oraz w Biuletynie Informacji Publicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Ogłoszenia i obwieszczenia wskazane w punkcie 11 zostały umieszczone w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Gminy Czudec, na stronie internetowej Urzędu Gminy Czudec w Biuletynie Informacji Publicznej, co zapewnia zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

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

Teren objęty granicami planu nie jest uzbrojony w sieć wodociągową, zaopatrzenie w wodę może zostać zapewnione z ujęcia własnego lub poprzez budowę sieci wodociągowej.

4.SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 3 ustawy: ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

-Dla przedmiotowego terenu nie występowały potencjalne konflikty interesów prywatnych i interesu publicznego wyrażane w formie wniosków czy uwag. Planowana funkcja usługowa, turystyki i sportu jest zgodna z oczekiwaniami i potrzebami inwestorów oraz uwarunkowaniami zewnętrznymi i wewnętrznymi.

-Na etapie opracowania projektu planu wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione.

Ustalając przeznaczenie terenu korzystano z opracowań i z analiz:

·Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe wykonane dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

·Wizja w terenie, analiza stanu istniejącego, analiza dostępnych baz danych dotyczących analizowanego terenu w tym zagospodarowania terenów sąsiednich,

·Analiza przykładowych form zabudowy usługowej, turystyki i sportu pod kątem możliwych rozwiązań architektonicznych.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z rozwojem zabudowy związanej z rekreacją oraz organizacją imprez okolicznościowych (kulturalnych, artystycznych, szkoleń, wystaw, spotkań biznesowych itp.) oraz gastronomią, turystyką i sportem. Predyspozycje te wynikają zarówno z analiz tendencji rozwojowych w Gminie, jak z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czudec z późniejszymi zmianami.

5.SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH z art. 1 ust. 4 ustawy: w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

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

W granicach planu przewiduje się poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej skomunikowanej z drogą publiczną (gminnej nr 1340R).

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Teren objęty projektem planu dotyczy zabudowy usługowej, turystyki i sportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

W granicach planu nie przewiduje się ścieżek rowerowych, z uwagi na niewielki zakres opracowania;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy:

Teren objęty projektem planu nie jest położony na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, i nie uzupełnia istniejącej zabudowy, niemniej jednak realizacja ustaleń planu

nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych, w granicach administracyjnych Gminy Czudec, w miejscowości Pstrągowa.

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 do nowej, planowanej zabudowy:**

nie dotyczy.

6.ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy.

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czudec zostało uchwalone uchwałą Nr XXXI/218/01 Rady Gminy Czudec z dnia 29 czerwca 2001 r. z późn. zm.

W 2018r. została wykonana Ocena aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniając ustalenia ww. analiz stwierdza się, iż Gmina nie ustaliła w wieloletnim programie sporządzania planów obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu. W związku z powyższym nie można ocenić przedmiotowego projektu planu w zakresie zgodności z wynikami analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyjęte założenia projektowe w planie miejscowym uwzględniają uniwersalne projektowanie, wskazując na wykorzystanie powstałej funkcji przez szerokie grono ludzi.

7.WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Skutki finansowe uchwalenia projektu planu „**Zabudowa usługowa oraz turystyki i sportu III**” w miejscowości Pstrągowa w gminie Czudec, dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Analiza prognozy wskazuje, iż dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania mogą być znaczące, głównie z podatków od gruntów i nieruchomości.

Pozytywna kreacja przestrzeni, rozwiązania planistyczne w zakresie zasad zagospodarowania terenów wzmocnią obecną estetykę przestrzeni i przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu przedmiotowego obszaru oraz do wzrostu wartości nieruchomości.

Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, a także przyczyni się do wzrostu aktywności turystycznej na terenie gminy Czudec.

Wójt Gminy

Andrzej Ślipski