

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Kamienica Polska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po południowo-wschodniej stronie ulicy Marii Konopnickiej – środkowa część obrębu Kamienica Polska

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr 139/XIX/2020 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po południowo-wschodniej stronie ulicy Marii Konopnickiej – środkowa część obrębu Kamienica Polska.

Przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia wykonano analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, zgodnie z którymi wykazano zasadność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz założono zgodność rozwiązań projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienica Polska.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienica Polska przyjętym uchwałą Nr 178/XXXVI/2017 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 25 września 2017r., obszar planu położony jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz usług.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie geodezyjnym Kamienica Polska przy ulicy Marii Konopnickiej. Na obszarze opracowania zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym. Obszar planu obejmuje powierzchnię około 1,20 ha.

Do projektu planu przystąpiono w celu realizacji zadań własnych gminy w zakresie planowania przestrzennego, mając na względzie konieczność uregulowania obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem oraz na skutek zmieniających się uwarunkowań i potrzeb inwestycyjnych, a także z uwagi na zmieniające się przepisy prawne oraz wymagania stawiane obecnym opracowaniom. Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Kamienica Polska, przyjęty uchwałą nr 181/XXIV/2005 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 29 grudnia 2005 roku. W obowiązującym planie miejscowym obszar objęty położony jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej, nieprodukcyjnej; dopuszczenie zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, oznaczonym symbolem MN,RM,U (DG) z przeznaczeniem podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa i usługowa nieprodukcyjna oraz z przeznaczeniem dopuszczalnym: zabudowa wielorodzinna, zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną z dopuszczeniem budowy szczelnych bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu tych wód w miejscu opadu. Plan nakłada obowiązek utworzenia powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.).

W zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi tereny: 1MN/RM/U oraz 1MN/U zostały w planie zakwalifikowane do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem. Wnioski wynikające z analizy środowiskowej zostały uwzględnione w §6. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §9.

Przedmiotowy plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie sporządzania projektu planu zadbano również o poszanowanie prawa własności, w tym w szczególności własności prywatnej. Plan nie narusza prawa własności. Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Obszar objęty planem znajduje się na obszarze dobrze wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej zapewniające możliwości zaopatrzenia w wodę i gaz, zasilania w energię elektryczną, a także możliwość odprowadzenia ścieków siecią kanalizacji sanitarnej. Projekt planu umożliwia rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych. Obsługę komunikacyjną terenu zaplanowano w oparciu o istniejącą drogę, bezpośrednio połączoną z drogą powiatową – ulicą Marii Konopnickiej w Kamienicy Polskiej.

Plan daje możliwość dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i usługowej, wykorzystując duże walory do zamieszkiwania, a mianowicie położenie w zwartej zabudowie miejscowości Kamienica Polska, bliski dostęp do usług finansowych i handlu, usług kultu religijnego oraz usług kultury, a także korzystną obsługę komunikacyjną, bardzo dobre wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz walory krajobrazowe.

W związku z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu został sporządzony w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich, w możliwie największym stopniu.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Gminy Kamienica Polska oraz na tablicach ogłoszeń obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od 25 maja 2021 r. do 18 czerwca 2021r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej.

W planie szczegółowo analizowano interes publiczny i interesy prywatne, w tym wynikające z wpływających wniosków, również tych, które wpłynęły poza procedurą planistyczną.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą nr 257/XLIX/2018 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 16 października 2018 r. w sprawie oceny

aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienica Polska.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody z podatku od nieruchomości.

Ustalenia projektu planu powstały w oparciu o wnioski wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kamienica Polska przyjętego Uchwałą Nr 178/XXXVI/2017 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 25 września 2017r.

Projekt planu jest sporządzany zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.