

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały Rady Gminy Kamienica Polska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po północnej stronie ulicy Kopalnianej w obrębie Kamienica Polska.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr 211/XXXIX/2017 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po północnej stronie ulicy Kopalnianej w obrębie Kamienica Polska oraz uchwałę Nr 14/III/2018 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 211/XXXIX/2017 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego po północnej stronie ulicy Kopalnianej w obrębie 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 MN/MR/U – terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz usług.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w północnej części gminy Kamienica Polska w obrębie geodezyjnym Kamienica Polska. Granice obszaru objętego planem obejmują działkę nr 488 oraz część działek nr 487 i 678 obręb Kamienica Polska. Obszar planu obejmuje powierzchnię około 0,37 ha.

Do projektu planu przystąpiono w celu realizacji zadań własnych gminy w zakresie planowania przestrzennego zgodnie z wnioskiem złożonym przez właściciela nieruchomości objętych planem. Wykazane potrzeby i zamierzenia inwestycyjne wymagają zmiany obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie planu miejscowego będzie kontynuacją istniejącego zagospodarowania oraz przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych terenów położonych w rejonie ulicy Kopalnianej. Uchwała o przystąpieniu została zmieniona w zakresie granic opracowania w taki sposób, aby obszar opracowania miał bezpośredni styk z ulicą Kopalnianą.

Ustalenia planu zobowiązują do odprowadzania ścieków komunalnych siecią kanalizacyjną z dopuszczeniem budowy szczelnych bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami szczególnymi. 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 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.).

W zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi teren 1MN/RM/U w planie został zakwalifikowany do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem. Wnioski wynikające z analizy środowiskowej zostały uwzględnione w paragrafie 6. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §10.

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 stosunkowo dobrze wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej zapewniające możliwości zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych, a także zasilania w energię elektryczną. Projekt planu umożliwi rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych. Obsługę komunikacyjną terenów zaplanowano w oparciu o istniejący układ dróg publicznych. Obszar planu położony jest przy ulicy Kopalnianej w miejscowości Kamienica Polska, co zapewnia prawidłową obsługę komunikacji indywidualnej.

Plan daje możliwość wykorzystania obszarów położonych w atrakcyjnym miejscu zarówno pod względem krajobrazowym, jak również posiadającym dobrą obsługę komunikacyjną oraz częściowo uzbrojonych i zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną. Obszar ten posiada duże walory do zamieszkiwania i wypoczynku. W znacznej części otoczony jest niską zabudową jednorodzinną i częściowo terenami otwartymi zieleni, wody i lasów. Położony blisko rzeki Warty jest częścią zwartej zabudowy miejscowości Kamienica Polska.

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, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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 15 stycznia 2019r. do 8 lutego 2019r.;
- 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.