

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Kamienica Polska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części obrębu Kamienica Polska przy ulicy Marii Konopnickiej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr 245/XLV/2018 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w północnej części obrębu Kamienica Polska przy ulicy Marii Konopnickiej.

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 1AG – terenie nieuciążliwej działalności gospodarczej i na terenie LS/AG – terenie lasów oraz aktywności gospodarczej. Dla terenów 1AG oprócz dopuszczonych przeznaczeń: aktywność gospodarcza nieuciążliwa, stacje paliw, obsługa pojazdów, gospodarka magazynowa, handel detaliczny, handel hurtowy, produkcja drobna, usługi oraz obsługa komunikacji „Studium...” dopuszcza również jako przeznaczenie uzupełniające: mieszkania towarzyszące powiązane z funkcją podstawową terenu oraz zabudowę zamieszkiwania zbiorowego.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w północnej części gminy Kamienica Polska w obrębie geodezyjnym Kamienica Polska. Granice obszaru objętego planem obejmują działkę nr 239 oraz działkę nr 240/4 obręb Kamienica Polska. Obszar planu obejmuje powierzchnię około 0,43 ha.

Do projektu planu przystąpiono w celu realizacji zadań własnych gminy w zakresie planowania przestrzennego zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości objętych planem, złożonym w celu dopuszczenia funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji podstawowej produkcyjnej. Wykazane potrzeby i zamierzenia inwestycyjne wymagały zmiany obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowywany plan miejscowy będzie kontynuacją i wzbogaceniem istniejącego zagospodarowania. Uhonorowano w projekcie planu stan istniejący terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Istniejący na obszarze opracowania planu budynek jest budynkiem dwukondygnacyjnym, gdzie funkcja produkcyjna obecnie prowadzona jest wyłącznie na pierwszej kondygnacji, natomiast przestrzeń drugiej kondygnacji posiadająca bardzo dobre parametry użytkowe, nie jest obecnie wykorzystana. Budynek zatem posiada predyspozycje do pełnienia roli obiektu wielofunkcyjnego, łączącego w sobie zarówno nieuciążliwą produkcję, funkcję biurowo-usługową oraz funkcję mieszkalną związaną z funkcją podstawową jako mieszkania towarzyszące i obiekty czasowego zamieszkiwania pracowników.

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 2020 r. poz. 55).

Do projektu planu sporządzono analizę środowiskową, a wnioski z niej wynikające zostały uwzględnione w paragrafie 6.

Obszar objęty planem znajduje się w odległości około 70m od granicy cmentarza. Teren posiada sieć wodociągową, do której podłączone są wszystkie budynki, w związku z czym obszar objęty planem znajduje się poza 50-metrową strefą ochronną cmentarza, wynikającą z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315). Obszar planu położony jest w strefie 150m ochrony sanitarnej wokół o cmentarza, w związku z czym ustalono w planie zakaz budowy indywidualnych ujęć wody oraz nie dopuszczono obiektów związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym.

W zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, z uwagi na dopuszczoną uzupełniającą funkcję terenu: mieszkania towarzyszące oraz zabudowa zamieszkiwania zbiorowego - obiekty czasowego zamieszkiwania pracowników w ramach przeznaczenia zabudowa zamieszkiwania zbiorowego, wprowadzono dodatkowe ustalenie w projekcie planu zawarte w paragrafie 6, pkt 2, dotyczące stosowania rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne zgodnie z art. 114 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.). W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania działalności produkcyjnej na funkcję mieszkalną wprowadzono dodatkowy zapis w paragrafie 6 pkt 3, dotyczący stosowania rozwiązań technicznych, zapewniających ochronę przed pyłem, promieniowaniem, wibracjami, czynnikami chemicznymi i mikrobiologicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt planu przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zamieszkiwania zbiorowego ogranicza wyłącznie do obiektów czasowego zamieszkiwania pracowników, w związku z czym nie będzie to miejsce stałego zamieszkania i przebywania. Dodatkowo przeznaczenia: mieszkania towarzyszące oraz zabudowę zamieszkiwania zbiorowego plan dopuszcza wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków, co zapewni odpowiedni podział przestrzenny dla funkcji produkcyjnej i mieszkalnej.

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 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 Marii

Konopnickiej w miejscowości Kamienica Polska, co zapewnia prawidłową obsługę komunikacji indywidualnej.

Plan daje możliwość wykorzystania walorów nieruchomości położonej w atrakcyjnej lokalizacji – przy ulicy Marii Konopnickiej, która stanowi najważniejszą ulicę w miejscowości Kamienica Polska, a dodatkowo łączy gminę Kamienica Polska z gminą Poraj. Obszar planu posiada bardzo dobrą obsługę komunikacyjną oraz jest dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Obszar ten predestynuje do prowadzenia funkcji produkcyjnej i powiązania z funkcją usługową. Planowane zmiany zagospodarowania mogą w przyszłości przynieść pozytywne efekty dla już istniejącej zabudowy produkcyjnej zarówno pod kątem funkcjonalnym jak i kształtowania zabudowy, a także w ramach produkcji utrzymania miejsc pracy w gminie.

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 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.

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.

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.