

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Kamienica Polska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Kolonia Klepaczka oraz w części obrębu Zawada.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr 212/XXXIX/2017 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Kolonia Klepaczka oraz w części obrębu Zawada.

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 terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową i zabudowę usługową, aktywność gospodarczą oraz rolnictwo i lasy.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje obręb geodezyjny Kolonia Klepaczka oraz część obrębu Zawada. Obszar planu od strony południowej graniczy z obrębem Rudnik Wielki poprzez bieg rzeki Kamieniczka, od strony północnej z obrębem Zawada oraz od strony zachodniej z gminą Starcza. Obszar planu obejmuje powierzchnię około 190 ha.

Do projektu planu przystąpiono w celu realizacji zadań własnych gminy w zakresie planowania przestrzennego, na skutek zmieniających się uwarunkowań oraz potrzeb inwestycyjnych oraz z uwagi na zmieniające się przepisy prawne oraz wymagania stawiane obecnym opracowaniom, a także mając na względzie złożone wnioski o zmianę przeznaczenia nieruchomości.

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 2020 r. poz. 55). Doliną Kamieniczki przebiega krajowy korytarz spójności obszarów chronionych „Kamieniczka” łączący tereny wielkoobszarowe (Parusel J.B., Skowrońska K., Wower A. (red.) 2007 „Korytarze ekologiczne w województwie śląskim – koncepcja planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Etap I” CDPGŚ, Katowice). Zgodnie z ww. koncepcją jest to korytarz ichtiologiczny zapewniający migrację ryb. Projekt planu miejscowego pozwala na utrzymanie drożności i funkcjonalności istniejącego szklaku migracji roślin i zwierząt, chroniąc dolinę przed nadmierną antropopresją. W ciągu rzeki utrzymane zostaje istniejące zagospodarowanie, a więc tereny zieleni wraz z użytkami zielonymi i lasami, a także tereny rolne. Jedynie we wschodniej części obszaru planu przewidziano rozwój funkcji

rekreacyjno-wypoczynkowej oraz usług. Zaznacza się jednak, że zapewniono swobodny przepływ wód sytuując planowaną zabudowę w znacznym oddaleniu od koryta rzeki.

W zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi tereny: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN w planie zostały zakwalifikowane do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny: 1RM, 1RU, 2RU oraz 3RU w planie zostały zakwalifikowane do terenów zabudowy zagrodowej, natomiast tereny: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 1MN/RM/U, 2MN/RM/U, 3MN/RM/U, 4MN/RM/U, 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN w planie zostały zakwalifikowane do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem. Wnioski wynikające z analizy środowiskowej zostały uwzględnione w §7. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §12.

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, gaz, odprowadzenia ścieków sanitarnych, a także zasilania w energię elektryczną. Projekt planu umożliwia rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Obsługę komunikacyjną terenów zaplanowano w oparciu o istniejący i projektowany układ dróg publicznych oraz układ dróg wewnętrznych. Przebiegające przez obszar planu drogi publiczne zapewniają prawidłową obsługę komunikacji indywidualnej, a jednocześnie przebiegająca droga krajowa nr 1 zapewnia odpowiednie powiązania komunikacji ponadlokalnej.

Plan daje możliwość wykorzystania obszarów położonych w atrakcyjnym miejscu zarówno pod względem krajobrazowym, jak również posiadającym bardzo 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 jednorodziną i częściowo terenami otwartymi zieleni, wody i lasów. Część terenów położonych w pobliżu drogi krajowej predestynuje do funkcji aktywności gospodarczej.

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 13 marca 2018 r. do 6 kwietnia 2018r.;

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