

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Kamienica Polska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach Wanaty oraz Zawada.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr 258/XLIX/2018 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 16 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach Wanaty oraz 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 aktywność gospodarczą, zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę zagrodową i zabudowę usługową oraz rolnictwo i lasy.

Obszar objęty opracowaniem obejmuje część obrębu geodezyjnego Wanaty oraz część obrębu Zawada. Obszar planu od strony północnej graniczy z ulicą Topolową w Wanatach, od strony wschodniej graniczy z ulicą Spokojną w Wanatach, ulicą Złote Dęby w Wanatach i Zawadzie oraz rzeką Kamieniczką, od strony południowo-wschodniej graniczy z ulicą Botaniczną w Zawadzie oraz od strony zachodniej z drogą krajową nr 91. Obszar planu obejmuje powierzchnię około 134 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 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.). 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 przebiega tędy również korytarz ichtiologiczny zapewniający migrację ryb. Projekt planu miejscowego jedynie w części wschodniej graniczy z przebiegiem rzeki Kamieniczki. Wprowadzone w planie miejscowym ustalenia pozwalają na utrzymanie drożności i funkcjonalności istniejącego szklaku migracji roślin i zwierząt, chroniąc dolinę przed nadmierną antropopresją, a tym samym nie naruszając ciągłości korytarza ekologicznego. W ciągu rzeki utrzymane zostaje istniejące zagospodarowanie, a więc tereny zieleni wraz z wodami

powierzchniowymi śródlądowymi. W zasięgu korytarza spójności znajdują się wyznaczone w projekcie planu tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych, tereny rolnicze, lasów oraz wód powierzchniowych śródlądowych, tereny lasów oraz dalej w kierunku zachodnim od rzeki Kamieniczki: tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, będącej uzupełnieniem istniejącej zabudowy. Na planowanych terenach planuje się ekstensywną zabudowę pozostawiając duży areal przestrzeni wolnej od zabudowy, poprzez wprowadzenie linii zabudowy, stref zieleni oraz wysokich minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych, mając na celu ochronę istniejącego drzewostanu oraz korytarza spójności.

Obszar opracowania zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Dodatkowo teren objęty planem znajduje się częściowo na obszarze, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat). Ustalenia planu uwzględniają położenie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i zawierają odpowiednie zapisy.

W zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi tereny: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN w planie zostały zakwalifikowane do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast tereny: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 1MN/RM/U, 2MN/RM/U, 3MN/RM/U, 1U/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 §13.

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 umożliwi 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 91 zapewnia odpowiednie powiązania komunikacji ponadlokalnej.

Plan daje możliwość dalszego rozwoju terenów aktywności gospodarczej, położonych wzdłuż drogi krajowej nr 91, posiadających bardzo korzystną lokalizację pod względem komunikacyjnym, a jednocześnie oddalonych od zabudowy mieszkaniowej. Natomiast w części południowo-wschodniej oraz wschodniej obszaru opracowania m.in. wzdłuż ulicy Botanicznej oraz Spokojnej, plan pozwoli na rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej wykorzystując duże walory do zamieszkiwania, a mianowicie korzystną obsługę komunikacyjną, 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 13 listopada 2019 r. do 8 grudnia 2019r.;
- rozpatrzenie wniosków Zarządzeniem Nr 7/2020 Wójta Gminy Kamienica Polska z dnia 30 stycznia 2020 r.
- 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.