

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Gminy Kamienica Polska w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wschodniej części obrębu Wanaty w rejonie ulicy Osińskiej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr 140/XIX/2020 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wschodniej części obrębu Wanaty w rejonie ulicy Osińskiej.

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 i usług oraz w niewielkiej części na terenie rolniczym, lasów oraz wód powierzchniowych śródlądowych .

Obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie geodezyjnym Wanaty w rejonie ulicy Osińskiej oraz Kwiatowej, sąsiadując od wschodu z obrębem geodezyjnym Kamienica Polska. Na obszarze opracowania zlokalizowane są budynki mieszkaniowe jednorodzinne w układzie wolnostojącym. Obszar planu obejmuje powierzchnię około 1ha.

Do projektu planu przystąpiono w celu realizacji zadań własnych gminy w zakresie planowania przestrzennego, mając na względzie złożone wnioski o zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz na skutek zmieniających się uwarunkowań i potrzeb inwestycyjnych, a także z uwagi na zmieniające się przepisy prawne oraz wymagania stawiane obecnym opracowaniom. Dla obszaru planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie DK-1, przyjęty uchwałą nr 40/V/2007 Rady Gminy Kamienica Polska z dnia 5 kwietnia 2007 r.

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.). Obszar planu położony jest w bliskim sąsiedztwie rzeki Kamieniczki. 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). Wprowadzone w planie miejscowym ustalenia pozwalają na utrzymanie drożności i funkcjonalności istniejącego korytarza ekologicznego, nie naruszając jego ciągłości. W zasięgu

korytarza spójności znajduje się wyznaczony w projekcie planu teren zieleni urządzonej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, będącej jedynie uzupełnieniem istniejącej zabudowy. Na planowanych terenach planuje się ekstensywną zabudowę pozostawiając przestrzeń wolną od zabudowy poprzez wprowadzenie wysokich minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnych, mając na celu ochronę korytarza spójności.

Obszar opracowania zlokalizowany jest częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), w związku z czym ustalenia planu zawierają odpowiednie zapisy.

W zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi teren 1MN/U został w planie zakwalifikowany 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 §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, gaz, a także zasilania w energię elektryczną. Projekt planu umożliwia rozwój infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych. Obsługę komunikacyjną terenu zaplanowano w oparciu o istniejącą drogę wewnętrzną – ulicę Kwiatową, która zapewni prawidłową obsługę komunikacji indywidualnej poprzez powiązanie z ulicą Osińską.

Plan daje możliwość dalszego rozwoju 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 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 2022 r. poz. 503), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.