

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Koźniewice i Ochocice położonych w gminie Kamieńsk.

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)/

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Miejską w Kamieńsku ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Koźniewice i Ochocice położonych w gminie Kamieńsk jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XXXI/328/21 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Koźniewice i Ochocice położonych w gminie Kamieńsk.

Celem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) reakcja na najpilniejsze potrzeby gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza w kontekście dostosowania przeznaczenia terenów do potrzeb gminy oraz właścicieli nieruchomości;
- 2) ustalenie terenów zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu.

Po weryfikacji dostępu działek budowlanych do dróg publicznych, stwierdza się brak ekonomicznego uzasadnienia dla tworzenia nowej drogi publicznej w przypadku dostępu do działki nr ewid. 825/2 znajdującej się na terenie 2U/US, gdyż działki nr ewid. 825/2 i 829/5 stanowią jedną nieruchomość i są własnością Gminy Kamieńsk.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy, w sposób przedstawiony w poniższej tabeli.

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu z ustaleniem wymagań dotyczących architektury
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie linii zabudowy oraz gabarytów obiektów
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	w projekcie planu miejscowego zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, stąd plan ustala obowiązek zastosowania przez inwestora metod projektowych i budowlano-wykonawczych, które nie spowodują przekroczenia obowiązujących norm, nie naruszają prawa własności i uprawnień osób trzecich.
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	z uwagi na brak obszarów i obiektów wymagających ochrony, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	ustalenie zasad ochrony środowiska, ustalenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
6	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
7	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiłyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń
9	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury,

		ustalenie stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury
11	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków i uwag
12	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
13	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zawarte m. in. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co wyjaśnia poniższa tabela.

Lp	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	obszary planu są zbyt małe, by mieć realny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego, plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Lp	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	decyzje o lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i sportu i rekreacji zapadły w trakcie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów
4.	<p>dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy</p>	plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy to 27 listopada 2017 r. (Uchwała Nr XXXIII/311/17 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kamieński).

Plan miejscowy będzie miał znikomy wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, przewiduje się nieznaczny, ale korzystny dla gminy bilans finansowy, związany z podatkiem od nieruchomości.