

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Miejskiej w Kamieńsku z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 870/5, 872/1, 872/4 obręb Gorzędów w gminie Kamieńsk.

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)/

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 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 870/5, 872/1, 872/4 obręb Gorzędów w gminie Kamieńsk jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XVI/203/25 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 870/5, 872/1, 872/4 obręb Gorzędów w gminie Kamieńsk.

Obecnie dla obszaru objętego projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXV/368/13 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębach geodezyjnych Gorzędów i Barczkowice w gminie Kamieńsk (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego poz. 4155 z dnia 30 sierpnia 2013 r.). Działki objęte projektem planu miejscowego posiadają następujące przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym: ZPU - teren zieleni urządzonej lub usług, 2UST – teren usług sportu i turystyki, ZP – teren zieleni urządzonej. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieńsk obszar objęty planem znajduje się w terenach zieleni urządzonej - funkcji podstawowej, terenie zabudowy usługowej – funkcji towarzyszącej lub uzupełniającej oraz w terenach rekreacyjno-wypoczynkowych, usług sportu – funkcji podstawowej, terenie zabudowy usługowej – funkcji towarzyszącej lub uzupełniającej.

Ustala się, że przeznaczenie terenów w projekcie planu miejscowego określono zgodnie z wytycznymi studium, biorąc pod uwagę dopuszczalne funkcje uzupełniające; również w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

Celem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

1. reakcja na najpilniejsze potrzeby gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego gruntów będących własnością gminy Kamieńsk;
2. ustalenie terenów zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy, zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodnie z zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu wyznaczenie terenu zieleni urządzonej lub usług, terenu usług sportu i rekreacji, terenu zieleni urządzonej w zgodzie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieńsk przyjętego uchwałą Nr XV/145/11 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 30 listopada 2011 r., zmienionego uchwałą Nr VI/35/15 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 17 marca 2015 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIII/363/21 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 29 listopada 2021 r, oraz zmienionego uchwałą Nr LXVI/678/24 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 29 lutego 2024 r.

Powodem przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 870/5, 872/1, 872/4 obręb Gorzędów w gminie Kamieńsk są w obowiązującym planie miejscowym zapisy dopuszczające lokalizacji obiektów małej architektury tylko w terenie Zp – zieleni urządzonej. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (tzw. ustawy krajobrazowej), ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 870/5, 872/1, 872/4 obręb Gorzędów w gminie Kamieńsk nie odnoszą się do możliwości lokalizacji obiektów małej architektury, gdyż Rada Miejska może ustalić w formie odrębnej uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury.

Tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są własnością Gminy Kamieńsk, więc nie ustalono opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
2.	potrzeby zrównoważonego rozwoju	rozwój społeczno- gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń
3.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz gabarytów obiektów
4.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu	zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko tylko dla terenu usług sportu i rekreacji oraz dla inwestycji celu publicznego obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego
5.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	w granicach obszaru objętego planem znajduje się Lamus w stylu barokowym, zbudowany w XVIII w., wpisany do rejestru zabytków pod nr rej.: 686 z dnia 16 września 1967 r., w związku z czym, wszelkie działania podejmowane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, muszą odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków a także park dworski ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla którego ustalono zasady ochrony
6.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami osób niepełnosprawnych	ustalenie zasad ochrony środowiska, określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
7.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
8.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
9.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiałyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń
10.	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury,
11.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury
12.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków
13.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
14.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę,
15.	potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska	brak lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
16.	potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej	plan wyznacza zgodnie ze studium teren zieleni urządzonej lub usług, teren usług sportu i rekreacji i tereny zieleni urządzonej

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.

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
----	---	-----------

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	obszar planu jest zbyt mały, by mieć realny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego, plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	na obszarze gminy brak jest zorganizowanego transportu publicznego, tereny projektowanej zabudowy rozwinięcie i uzupełnienie istniejącej zabudowy w ramach miejscowości plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych 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

Lp	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
4.	dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: 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, 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	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.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217).

Zgodnie z Konwencją, o której wyżej, uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Wykonywanie przedmiotowego planu nie wymaga adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Przedmiotowy plan nie zawiera też ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej:
 - a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
 - b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
 - c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
 - d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44, 858, 1089, 1165, 1494, 1961),
 - e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:
 - a) obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2023 r. poz. 20), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
 - b) instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,
 - c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
 - d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

Plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w związku z planowanymi inwestycjami.