

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miejskiej w Kamieńsku
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Kamieńsk w obrębie ulic: Głowackiego, Gajewskiego i Piotrkowskiej

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr V/31/24 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Kamieńsk w obrębie ulic: Głowackiego, Gajewskiego i Piotrkowskiej.

Plan dotyczy obszaru w rejonie ul. Głowackiego, Gajewskiego i Piotrkowskiej w Kamieńsku. Powierzchnia objęta opracowaniem wynosi ok. 36,0 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany 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., uchwałą Nr XXXIII/363/21 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 29 listopada 2021 r. oraz uchwałą nr LXVI/678/24 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 29 lutego 2024 r. Dla terenu opracowania dokument studium wskazuje tereny:

- RZM-MN – tereny zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- U – tereny usług;
- P-U – tereny produkcji lub usług;

Studium wyznacza również projektowaną obwodnicę.

Na części terenu objętym opracowaniem planu miejscowego dotychczas obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Kamieńsk i w obrębie geodezyjnym Barczkowice w Gminie Kamieńsk przyjęty uchwałą nr LII/409/10 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 27 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dn. 02.07.2010 r., Nr 194, poz. 1560) zmieniony Uchwałą Nr XXXIII/355/13 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie zmiany dotyczącej parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w mieście Kamieńsk i w obrębie geodezyjnym Barczkowice, w gminie Kamieńsk (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dn. 18.07.2013 r., poz. 3737).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala tereny:

- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- U – teren usług,
- U-P – teren usług lub produkcji,
- KDA – teren autostrady,
- KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- KDG – teren drogi głównej,

- KDD – teren drogi dojazdowej,
- RN-ZN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Dla planu nie jest wymagane uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne. Obszar położony jest poza terenami objętymi formami ochrony przyrody. Na jego terenie nie występują złoża kopalin. Plan wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa zasady retencji wód, zaopatrzenia w ciepło;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, brak jest dóbr kultury współczesnej. W granicach planu zlokalizowane są 4 stanowiska archeologiczne, plan ustala dla nich strefę ochrony archeologicznej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy,

w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Projekt planu na każdym etapie procedury publikowany był w Biuletynie Informacji Publicznej;

- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – porządkowany plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, cały obszar planu znajduje się w granicach administracyjnych miasta. Prowadzenie dotychczasowej działalności rolniczej możliwe jest na podstawie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono 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.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar planu przylega do istniejącego układu drogowego, jednym z celów planu jest wyznaczenie przebiegu obwodnicy Kamieńska;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – projektowane połączenia komunikacyjne umożliwiają dostęp do istniejących dróg publicznych, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Kamieńsk, przyjętymi Uchwałą Nr XXXIII/311/17 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 27 listopada 2017 r.

Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego” przyjętego Uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania

zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeznaczenia terenów wyznaczone w obowiązującym studium. Audyt krajobrazowy dla przedmiotowego terenu nie ustala krajobrazów priorytetowych.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Kamięnsk, dotyczy prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Procedowany plan miejscowy wprowadza nowe inwestycje z zakresu budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej – w związku z czym przewiduje się wzrost wydatków wpływających na budżet gminy. Dzięki wyznaczeniu obszarów umożliwiających lokalizację zabudowy przewiduje się wzrost dochodów wynikający z „renty planistycznej”, wzrostu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Wzrost dochodów gminy uzależniony jest od tempa zmian zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Kamięnsku podjęła Uchwałę Nr V/31/24 z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Kamięnsk w obrębie ulic: Głowackiego, Gajewskiego i Piotrkowskiej;
- 2) 26 września 2024 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 26 października 2024 r. (w terminie tym wpłynął jeden wniosek);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o opinie i uzgodnienia.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące

zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.