



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 17 lipca 2020 r.

Poz. 2996

UCHWAŁA NR XIV/93/2020 RADY GMINY KAMIEŃ

z dnia 16 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 9/2019 dla terenu położonego przy ul. Duble w Kamieniu

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471 i 782) oraz po stwierdzeniu, że nie zostaną naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamień, uchwalonego uchwałą Nr XIX/109/01 Rady Gminy Kamień z dnia 27 kwietnia 2001 r. ze zm., Rada Gminy Kamień postanawia, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 9/2019 dla terenu położonego przy ul. Duble w Kamieniu, zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. W granicach planu, obejmującego obszar o łącznej powierzchni około 8,8 ha, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o powierzchni około 5,20 ha;
- 2) U/MN – teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni około 1,10 ha;
- 3) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych, o powierzchni około 2,10 ha;
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni około 0,10 ha;
- 5) KD – teren drogi publicznej, o powierzchni około 0,14 ha;
- 6) KDW – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni około 0,16 ha.

2. Ilekroć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w ust. 1 należy przez to rozumieć symbole zastosowane na załączniku Nr 1 do uchwały (rysunku planu), odpowiadające terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić ich położenie w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Sandomierska” (PLB 180005), wyznaczonego w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133 wraz ze zm.), zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały.

§ 5. Zasady obsługi terenów objętych planem w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zlokalizowanej na terenie P/U lub poza planem, wzdłuż drogi gminnej, poprzez przyłącza indywidualne lub rozbudowę sieci - w formie kablowej;
- 2) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia, o przebiegu w rejonie drogi gminnej, poprzez przyłącza indywidualne lub rozbudowę sieci średniego ciśnienia;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym dla celów przeciwpożarowych, z sieci wodociągowej, przebiegającej w rejonie drogi gminnej lub na terenie P/U, poprzez przyłącza indywidualne lub rozbudowę sieci, o średnicy nie mniejszej niż Ø 90; możliwy pobór wody z ujęć lokalnych (studni);
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przebiegającej w rejonie drogi gminnej, poprzez przyłącza indywidualne lub rozbudowę sieci o średnicy nie większej niż Ø 400;
- 5) odprowadzenie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, stosownie do rodzaju prowadzonej działalności;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własnej działki z możliwością jej retencjonowania lub indywidualną kanalizacją deszczową do odbiornika, po podczyszczeniu, stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych; zakazuje się odprowadzania wód do rowów drogi publicznej;
- 7) ogrzewanie budynków indywidualne, nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych norm ochrony środowiska;
- 8) gospodarowanie odpadami komunalnymi – na zasadach obowiązujących w gminie Kamień;
- 9) gospodarowanie odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 10) sieci należy prowadzić w dostosowaniu do zagospodarowania terenów, w szczególności na terenach komunikacji wewnętrznej i zieleni;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie sieci i budowli infrastruktury technicznej, nie związanych z zagospodarowaniem terenów objętych planem, w sposób który nie spowoduje ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, ustalony w przepisach niniejszej uchwały.

§ 6. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 7.1. Teren oznaczony symbolem P/U przeznacza się pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu P/U:

- 1) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, w tym handlu, mogą być lokalizowane na oddzielnych działkach lub łącznie, w granicach jednej działki budowlanej, w dowolnych proporcjach, przy czym powierzchnia terenu użytkowana samodzielnie pod działalność usługową (niezwiązaną z produkcją) nie może przeważać na terenie;
- 2) zakazuje się lokalizowania:
 - a) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) usług oświaty i zdrowia,
 - c) obiektów zamieszkania zbiorowego;

- 3) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, w tym mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli procedura oddziaływania na środowisko wykaże brak ich znaczącego wpływu na środowisko, w tym na obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Sandomierska”;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji dojazdu i dojścia do terenu oznaczonego symbolem WS;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,8;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie większa niż 45%;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - nie mniejszy niż 15%;
- 8) na terenie biologicznie czynnym należy lokalizować zielenń wysoką zimozieloną;
- 9) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) cechy zabudowy:
 - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku/wiaty do kalenicy, szczytu dachu lub najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia budynku/wiaty – nie mniejsza niż 3,5 m i nie większa niż 15,0 m;
 - b) przekrycie bryły głównej budynku/wiaty stropodachem lub dachem, o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym i kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 3^0 i nie większym niż 30^0 lub dachami o przekroju krzywoliniowym (np. łukowym),
 - c) należy stosować podziały na elewacjach, zmienną wysokości lub nieregularną formę bryły budynku, dla wizualnego zmniejszenia jego gabarytów,
 - d) cechy pozostałych obiektów budowlanych wynikające z potrzeb technologicznych,
 - e) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów;
- 11) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,20 ha, co nie dotyczy wydzielenia działki pod lokalizację stacji transformatorowej lub innego obiektu infrastruktury technicznej, o powierzchni dostosowanej do potrzeb technologicznych.

3. Zasady obsługi terenu P/U w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna bezpośrednia z drogi publicznej gminnej (KD);
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych (stanowisk postojowych), w tym miejsca zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy o drogach publicznych:
 - a) 1 miejsce na 4 zatrudnionych w usługach biurowych,
 - b) 1 miejsce na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - c) 2 miejsca na 1 lokal usługowy i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - d) 2 miejsca na 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - e) 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - f) 1 miejsce na 100 m² powierzchni magazynowej;

- lecz nie mniej niż jedno miejsce na 1 lokal użytkowy;
- 3) miejsca parkingowe należy lokalizować na działce budowlanej lub na wspólnym parkingu, zlokalizowanym w granicach terenu P/U, na placach parkingowych lub w garażach.
4. Zasady obsługi terenu P/U w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §5.
5. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów: P/U i U/MN w granicach jednej działki budowlanej.

§ 8.1. Teren oznaczony symbolem U/MN przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu U/MN:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, w tym mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli procedura oddziaływania na środowisko wykaże brak ich znaczącego wpływu na środowisko, w tym na obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza Sandomierska”;
- 2) dopuszcza się tereny sportu i rekreacji, które należy lokalizować wzdłuż zbiornika wodnego WS, na wydzielonej działce lub na jednej działce z zabudową usługową, na powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni całego terenu;
- 3) funkcję mieszkalną należy lokalizować w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych lub w budynkach mieszkalno-usługowych, na najwyższej kondygnacji lub na dwóch najwyższych kondygnacjach, co nie dotyczy usług turystyki;
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić możliwość lokalizacji dojazdu i dojścia do terenu oznaczonego symbolem WS;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki z funkcją usługową - nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,9;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniejszy niż 0,05 i nie większy niż 0,5;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej - nie większa niż 35%;
- 8) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - nie mniejszy niż 20%;
- 9) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) cechy zabudowy :
 - a) wysokość, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku/wiaty do kalenicy, szczytu dachu lub najwyżżej położonej górnej powierzchni przekrycia budynku/wiaty - nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 12,0 m,
 - b) przekrycie bryły głównej budynku/wiaty dachem o schemacie dwuspadowym lub wielospadowym i kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 40° , a w przypadku lokalizacji hali sportowej dopuszcza się dach o przekroju krzywoliniowym,
 - c) cechy pozostałych obiektów budowlanych wynikające z potrzeb technologicznych,
 - d) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów.

3. Zasady kształtowania działek budowlanych na terenie U/MN:

- 1) teren należy zagospodarować jako jedną lub dwie działki budowlane;
- 2) powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,10 ha.

4. Zasady obsługi terenu U/MN w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej bezpośrednia lub poprzez drogę wewnętrzną KDW;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych (stanowisk postojowych), w tym miejsca zaopatrzone w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy o drogach publicznych:
 - a) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na 4 zatrudnionych w usługach biurowych,
 - c) 2 miejsca na 1 lokal usługowy i dodatkowo 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - d) 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomii,
 - f) 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych w hotelu,

- lecz nie mniej niż jedno miejsce na 1 lokal użytkowy;

3) miejsca parkingowe należy lokalizować na każdej działce budowlanej lub na wspólnym parkingu zlokalizowanym w granicach terenu U/MN, na placu parkingowym lub w garażu budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego.

5. Zasady obsługi terenu U/MN w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §5.

6. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów: U/MN i P/U w granicach jednej działki budowlanej.

§ 9. 1. Tereny oznaczone symbolem WS przeznacza się pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenu WS:

- 1) teren należy zagospodarować jako zbiornik rekreacyjny i retencjonujący wody opadowe;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie: kei, pomostów, wysepek, urządzeń związanych z rekreacyjnym lub sportowym wykorzystaniem zbiornika, obiektów i urządzeń związanych z utrzymaniem i konserwacją zbiornika, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) na terenie wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, oznaczonym symbolem [B] dopuszcza się dodatkowo lokalizowanie altan i obiektów małej architektury, o wysokości do 5,0 m, przekrytych dachem dwu lub wielospadowym, o kącie nachylenia płaci od 20° do 40°.

3. Dostępność komunikacyjna kołowa lub piesza z drogi KD poprzez tereny: ZP2, U/MN lub P/U.

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolami ZP, w tym: ZP1 i ZP2 przeznacza się pod zieleń urządzoną.

2. Zasady zagospodarowania terenów ZP:

- 1) tereny należy zagospodarować pod zieleń ozdobną z dopuszczeniem ciągów pieszych;
- 2) teren biologicznie czynny – 80% każdego z terenów ZP.

3. Dostępność komunikacyjna terenów z drogi gminnej KD bezpośrednia lub poprzez drogę wewnętrzną KDW.

§ 11. Teren oznaczony symbolem KD przeznacza się pod fragment publicznej drogi lokalnej.

§ 12. 1. Teren oznaczony symbolem KDW przeznacza się pod fragment drogi wewnętrznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDW:

- 1) szerokość jezdni (na części terenu) - nie mniejsza niż 5,0 m;
- 2) zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z §5.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Kamień.

§ 14. Traci moc uchwała Nr XXIII/127/2012 Rady Gminy Kamień z dnia 13 grudnia 2012 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 8/2012 w miejscowości Kamień-Duble, opublikowana w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 23 stycznia 2013 r., poz. 415.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący
Rady Gminy**

mgr Mirosław Piędel

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 9/2019 DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. DUBLE W KAMIENIU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIV/93/2020.
RADY GMINY KAMIEŃ
Z DNIA 16 CZERWCA 2020 R.

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/93/2020

Rady Gminy Kamień

z dnia 16 czerwca 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 9/2019 dla terenu położonego przy ul. Duble w Kamieniu,

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:

- a) środki Unii Europejskiej,
- b) kredyt bankowy,
- c) emisja obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

**Przewodniczący
Rady Gminy**

mgr Mirosław Piędel

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 9/2019
dla terenu położonego przy ul. Duble w Kamieniu

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293, z późn. zm.).

Informacja dotycząca procedury planistycznej

(sposób realizacji wymogów wynikających art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 oraz art. 1 ust. 3 ustawy)

W projekcie planu uwzględniono zagadnienia dotyczące udziału społeczeństwa i zachowanie jawności procedur, stosownie do wymogów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W procedurze planistycznej, zapewniono udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Uchwałą Nr V/35/2019 z dnia 27 czerwca 2019 r. Rada Gminy Kamień przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 9/2019 dla terenu położonego przy ul. Duble w Kamieniu.

W dniu 14 sierpnia 2019 r. Wójt Gminy Kamień ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyznaczając jednocześnie termin składania wniosków. Ogłoszenie i obwieszczenia ukazały się odpowiednio: w prasie miejscowej „Nowiny” a także poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Kamień oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu a także zostało przekazane sołtysowi Kamienia Prusina, celem rozpowszechnienia informacji o procedowanym planie miejscowym. W wyznaczonym terminie nie złożono żadnych wniosków. Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

Na posiedzeniu w dniu 9 marca 2020 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Kamieniu zaopiniowała pozytywnie projekt planu. Następnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje, od których uzyskano pozytywne stanowiska.

W dniach od 5 maja 2020 r. do 25 maja 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, Ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Kamień o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i „prognozy” ukazało się w dniu 28 kwietnia 2020 r. w prasie miejscowej „Nowiny”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Kamień oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. a także zostało przekazane sołtysowi Kamienia Prusiny, celem powiadomienia mieszkańców. Określono zasady składania uwag. W dniu 25 maja 2020 r. zorganizowana została dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Ze względu na brak zainteresowanych osób dyskusja nie odbyła się. Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 8 czerwca 2020 r. nie wniesiono uwag. Nie wpłynęły również uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne (nie zgłoszono wniosków ani uwag, dotyczących interesów prywatnych ani publicznych).

Ustaleniami planu nie zostaną naruszone interesy prywatne - właściciela terenu objętego planem ani właścicieli nieruchomości sąsiednich. Plan, z punktu widzenia zagospodarowania przysiółka, nie ingeruje istotnie w sposób użytkowania terenu. Nie zostanie naruszony interes publiczny – na terenie objętym planem utrzymuje się przeznaczenie terenu pod fragment drogi gminnej (od północy) oraz ogólnodostępnej drogi wewnętrznej od zachodu. Plan nie ogranicza możliwości realizacji inwestycji celu publicznego.

Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu

(sposób realizacji wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy)

W projekcie planu uwzględniono zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wynikającym z art. 15 ustawy, stosownie do występujących uwarunkowań.

~~Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 2 pkt 1. W granicach terenu objętego projektem planu zachowany zostanie ład przestrzenny. Planowane zagospodarowanie terenu będzie stanowiło uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenów miejscowości Kamień w przysiółku Duble.~~

Z ekonomicznego i społecznego punktu widzenia oraz w kontekście innych uwarunkowań, brak jest przeciwwskazań dla utrzymania i wzmocnienia przeznaczenia terenu objętego planem pod działalność gospodarczą.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 8/2012 w miejscowości Kamień-Duble, uchwalony uchwałą Nr XXIII/127/2012 Rady Gminy Kamień z dnia 13 grudnia 2012 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 23 stycznia 2013 r., poz. 415). Plan przeznaczają teren pod: produkcję, składy, magazyny, usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zbiornik wodny, zieleń i komunikację.

Projekt planu Nr 9/2019 dotyczy obszaru o powierzchni ok. 8,8 ha. Wielkość powierzchni obszaru planu nie jest tożsama z wielkością powierzchni podanej w planie uchylanym, co wynika z wcześniejszej nieścisłości pomiaru, natomiast granice obu planów pokrywają się. Nowy plan zastąpi (uchyli) w całości plan obowiązujący.

Z wnioskiem o zmianę planu wystąpił właściciel terenu, który wnosi o zmianę przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu – w szczególności, dopuszczenie na całości terenu (poza zbiornikiem wodnym) zagospodarowania produkcyjno-usługowego.

Projekt planu uwzględnia ww. wniosek w zakresie zapewniającym zachowanie zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamień. Nowy plan poprawić ma możliwości zainwestowania związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą.

Projekt planu obejmuje tereny firmy FPUH KOBEX zajmującej się projektowaniem i produkcją konstrukcji stalowych. W granicach zagospodarowanej działki, oprócz zabudowy produkcyjno-usługowo-handlowej znajduje się zbiornik wodny wykorzystywany rekreacyjnie oraz tereny niezainwestowane, przewidziane pod rozwój firmy. Obszar ma zapewniony bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej, z którą sąsiaduje od północy. Jest on w pełni uzbrojony w infrastrukturę techniczną, w tym z sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych następuje indywidualną kanalizacją deszczową i na teren własnej działki.

Projekt planu przeznaczają tereny pod funkcję: produkcyjną, składy i magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej (symbol terenu P/U), zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol terenu U/MN), wody powierzchniowe śródlądowe (symbol terenu WS), zieleń urządzonej (symbol terenu ZP), drogę publiczną oraz drogę wewnętrzną (symbole terenów KD i KDW). W granicach planu, utrzymane zostają rodzaje przeznaczenia terenów; zmieniają się proporcje zagospodarowania pod poszczególne funkcje i zwiększa się intensywności zagospodarowania terenu, m. in. poprzez wyeliminowanie wydzielonych liniami podziału wewnętrznego terenów zieleni urządzonej wzdłuż zbiornika wodnego.

W projekcie planu ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy w zakresie zapewniającym zachowanie ładu przestrzennego, a więc takiego ukształtowania przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, uwzględniając wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne w odpowiednich proporcjach.

W projekcie planu ustalono: intensywność zabudowy działki, powierzchnię zabudowy, udział powierzchni terenu biologicznie czynnego działki, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, z uwzględnieniem przepisów o drogach publicznych oraz od strony zbiornika wodnego, w celu zachowania dostępu do wody. Brak jest uzasadnienia dla wprowadzania szczególnych ograniczeń w zagospodarowaniu terenów od granic działki z terenami rolnymi; lokalizację zabudowy regulować tu będą przepisy warunków technicznych.

Utrzymanie i wzmocnienie funkcji produkcyjno-usługowej na terenie objętym planem jest korzystne z punktu widzenia kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części gminy, przełamuje to bowiem monofunkcyjny charakter zagospodarowania pod funkcję mieszkaniową w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamień. Zgodnie ze Studium, teren projektu planu położony jest w granicach trzech obszarów:

~~- UMN₁ - zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, która może być lokalizowana w jednofunkcyjnych lub wielofunkcyjnych zespołach zabudowy. Obszar z wiodącą funkcją usługową może być uzupełniony usługami sportu i rekreacji, związanymi z zagospodarowaniem terenów (US₁) położonych w bezpośrednim sąsiedztwie. Dopuszcza się lokalizację: usług podstawowych (dla obsługi mieszkańców przysiółka Duble), w tym handlu, usług ponadpodstawowych, np. gastronomia, turystyka (hotel) oraz drobnego rzemiosła produkcyjnego (np. cukiernia, piekarnia), które nie może stanowić dominującego zagospodarowania terenu usług. Zakazuje się lokalizacji obiektów produkcyjnych o charakterze przemysłowym, magazynów i składów.~~

- UP₁ - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlu, w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², które mogą być lokalizowane w jednofunkcyjnych lub wielofunkcyjnych zespołach zabudowy. Zakazuje się lokalizowania usług oświaty i zdrowia. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

- US₁ – rekreacyjnego, związanego z istniejącym zbiornikiem wodnym, z dopuszczeniem obiektów sportowych. W granicach obszaru dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, zieleni urządzonej, plaży oraz uzupełniającą drobnych usług, np. mała gastronomia i handel, związanych z funkcją podstawową. Zagospodarowanie może być powiązane z działalnością usługową prowadzona na terenie UMN₁ (w ramach jednej inwestycji).

Zgodnie z wytycznymi Studium dla planów miejscowych, granice terenów nie są ściśle określone i dopuszczone na nim funkcje mogą być przemieszczane na tereny sąsiednie, jeżeli zostaną objęte tym samym planem miejscowym. Zasada lokalizacji funkcji w planie została zachowana zgodnie ze Studium – tereny usługowe i mieszkaniowe lokalizowane są od strony drogi wewnętrznej a tereny produkcyjno-usługowe dostępne są od strony drogi gminnej.

Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 2 pkt 2. Dla terenu Gminy Kamień nie sporządzono również audytu krajobrazowego, w związku z powyższym brak jest rekomendacji i wniosków z takiego audytu. Tereny objęte projektem nie wymagają przekształceń, rekultywacji, rehabilitacji ani remediacji; nie są terenami zdegradowanymi.

Planowane zagospodarowanie obszarów zapewni ochronę krajobrazu, rozumianą jako zachowanie cech charakterystycznych danego krajobrazu. Nie zostaną naruszone walory krajobrazowe – wartości przyrodnicze i kulturowe. Uchwalenie planu nie spowoduje istotnych zmian krajobrazu miejscowości. Krajobraz nie ulegnie istotnym przekształceniom ponieważ charakter zabudowy i jej parametry zostaną utrzymane.

Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 2 pkt 3. Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu sporządzono z uwzględnieniem wytycznych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym. Prawdliwość rozwiązań projektu, w zakresie mającym wpływ na środowisko, została natomiast oceniona w prognozie oddziaływania na środowisko.

Z prognozy, oceniającej poprawność rozwiązań projektu planu pod kątem zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem wynika, że ustalone w projekcie planu zasady zagospodarowania terenów uwzględniają zasady prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz wymogi ochrony środowiska. W projekcie planu wprowadzono: obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej w obszarze każdej działki budowlanej, odprowadzanie powstających ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu na teren własnej działki lub kanalizacją deszczową do odbiornika, wprowadzono zakaz odprowadzania wód opadowo - roztopowych do rowów wzdłuż publicznej drogi gminnej. W granicach terenu projektu planu wyznaczono tereny wskazane do zagospodarowania zielenią urządzoną.

Na terenie objętym projektem planu nie występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, których zagospodarowanie na cele nierolnicze mogłoby spowodować uszczerbek dla rolnictwa; nie występują grunty leśne.

Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 2 pkt 4. Na obszarze objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków bądź ewidencji zabytków; nie występują dobra kultury współczesnej. Nie występują również zasoby wymagające objęcia ochroną.

~~Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 2 pkt 5. Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji~~ ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi. Ustalenia projektu nie wprowadzają zagrożeń dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi. Uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach terenu do którego właściciel ma tytuł prawny, stosownie do przepisów o ochronie środowiska.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego) ani obszary osuwania się mas ziemnych.

Ustalenia projektu planu, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania, nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Tereny działalności gospodarczej (miejsca pracy i usługi) zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi, co umożliwia ich bezpośrednią dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, które mogą korzystać zarówno ze środków komunikacji publicznej jak i indywidualnego transportu. Projekt ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Plan nie wyznacza przestrzeni publicznych, a zabezpieczenie osobom ze szczególnymi potrzebami dostępności do obiektów realizowanych na podstawie planu miejscowego nastąpi (w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu) na etapie sporządzenia projektu budowlanego.

Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 2 pkt 6, uwzględniając walory ekonomiczne przestrzeni. Nowe zagospodarowanie terenu nie generuje kosztów po stronie Gminy. Zainwestowanie terenów na podstawie planu nie wymaga realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 2 pkt 7, uwzględniając istniejącą strukturę własnościową gruntów. Grunty objęte projektem stanowią w większości własność prywatną jednego podmiotu. Teren nie wymaga scaleń i podziałów nieruchomości.

Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 2 pkt 8. Do projektu planu nie złożono wniosków ani uwag w zakresie dotyczącym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan uzyskał pozytywne uzgodnienia z Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym oraz Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej.

Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 2 pkt 9, uwzględniając potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Na terenie objętym projektem nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji celu publicznego.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów nie narusza interesów publicznych – nie koliduje z istniejącym bądź planowanym zagospodarowaniem terenów, które dotyczy interesów publicznych. Konieczność realizacji takich inwestycji nie wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamień ani Planu zagospodarowania przestrzennego województwa podkarpackiego.

Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13. Teren w granicach projektu planu posiada dostęp do drogi publicznej i jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. Ustalenia projektu nie ograniczają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych i zaopatrzenia ludności w wodę.

W projekcie brak jest zakazów lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, co stosownie do przepisów art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych umożliwia ich realizację.

Projekt planu spełnia wymogi art. 1 ust. 4 pkt 1-4. Teren objęty planem położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu nie wskazuje nowych terenów budowlanych lecz koryguje zasady zagospodarowania istniejących. Zagospodarowanie w oparciu o plan nie zwiększy więc transportochłonności układu przestrzennego a lokalizacja zabudowy bezpośrednio przy drodze publicznej umożliwia korzystanie ze środków transportu publicznego. Projekt planu zapewniania rozwiązania przestrzenne, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez utrzymanie przeznaczenia pod ogólnodostępne drogi w szerokościach pasów umożliwiających realizację ścieżek rowerowych.

Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Rada Gminy Kamień dnia 25 października 2018 r. pojęła uchwałę Nr XLII/234/2018 w sprawie w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamień oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Kamień. Ocena została poprzedzona analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Plan nie jest sprzeczny z wynikami analiz. Wg założeń wieloletniego programu opracowania planów miejscowych: Opracowanie planów miejscowych dla nowych terenów będzie podejmowane w miarę występującego zapotrzebowania i możliwości finansowych gminy. Plany podejmowane będą w pierwszej kolejności w przypadku złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na inwestycję sprzeczną z przyjętymi w Studium gminy kierunkami zagospodarowania, jeżeli dotyczyło to będzie, w szczególności, terenów o wysokich wartościach historyczno-kulturowych, krajobrazowych oraz lokalnych ciągów ekologicznych, które należy chronić przed zainwestowaniem. Plany podejmowane będą również na wniosek zainteresowanych osób, jeżeli analizy dotyczące przystąpienia do ich sporządzenia wykażą zasadność takich działań.

Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami z budżetu Gminy. Projekt planu nie wprowadza nowych inwestycji należących do zadań własnych gminy; utrzymuje przeznaczenie terenu KD ustalone w obowiązującym planie pod poszerzeni drogi gminnej. Uchwalenie planu nie spowoduje więc nowych wydatków. W wyniku realizacji ustaleń planu może nastąpić natomiast wzrostu dochodów z podatków od nieruchomości, w związku z realizacją nowych budynków działalności gospodarczej, zamiast zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

UZASADNIENIE**do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 9/2019 dla terenu położonego przy ul. Duble w Kamieniu**

Plan miejscowy został opracowany na podstawie uchwały Nr V/35/2019 Rady Gminy Kamień z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 9/2019 dla terenu położonego przy ul. Duble w Kamieniu.

Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 8,8 ha i obejmuje tereny zabudowy produkcyjno-usługowo-handlowej, firmy zajmującej się projektowaniem i produkcją konstrukcji stalowych. Na przedmiotowym obszarze, znajduje się również zbiornik wodny oraz tereny niezainwestowane. Obszar ma zapewniony bezpośredni dostęp do publicznej drogi gminnej i jest w pełni uzbrojony w infrastrukturę techniczną.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 8/2012 w miejscowości Kamień-Duble, uchwalony uchwałą Nr XXIII/127/2012 Rady Gminy Kamień z dnia 13 grudnia 2012 r. (opublikowana w Dz. Urz. Województwa Podkarpackiego z dnia 23 stycznia 2013 r., poz. 415), który ustala przeznaczenie pod: produkcję, składy, magazyny, usługi i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zbiornik wodny, zieleń i komunikację. Nowy plan uchyli w całości plan obowiązujący.

Celem uchwalenia nowego planu jest poprawa możliwości zainwestowania związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, poprzez korektę obowiązującego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, w tym zmniejszenie funkcji mieszkaniowej na rzecz usługowej i produkcyjnej.

W planie miejscowym przeznaczono tereny pod: obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wody powierzchniowe śródlądowe, zieleń urządzoną, drogę publiczną oraz drogę wewnętrzną. Ustalenia planu uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym położenie w granicach obszaru Natura 2000.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamień, który wskazuje kierunek zagospodarowania tej części miejscowości Kamień pod: tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, w tym handlu, w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² oraz tereny rekreacyjne, związane z istniejącym zbiornikiem wodnym, z dopuszczeniem obiektów sportowych; zagospodarowanie to może być powiązane z działalnością usługową.

Plan miejscowy wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeń wykonawczych.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Szczegółowe uzasadnienie przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu.

Biorąc powyższe pod uwagę uzasadnione jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 9/2019 dla terenu położonego przy ul. Duble w Kamieniu.