

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.)

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Ożary, Pilce i Suszka* wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

1. **Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeb zrównoważonego rozwoju, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach par. 7, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wyznaczając szczegółowy układ komunikacyjny i układ zabudowy, tereny sportowo-rekreacyjne i zieleni oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w par. 15-54.**

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Na terenach zabudowy wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Wprowadzono zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci. Wyznaczono szczegółowy układ komunikacyjny kierując się zasadą maksymalizacji obsługi poprzez drogi dojazdowe publiczne, uzupełnione następnie terenami komunikacji wewnętrznej. Wyznaczono szereg terenów sportowo-rekreacyjnych oraz terenów zieleni. Dla wyznaczonych terenów z prawem do zabudowy ustalono minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, a także gabaryty obiektów. Uwzględniono planowaną lokalizację zbiornika retencyjnego „Kamieniec Ząbkowicki” wraz z umożliwieniem prowadzenia górnictwa i wydobywania kopalin z udokumentowanych złóż kopalin. W granicach obrębu ewidencyjnego Ożary wyznaczono teren lokalizacji elektrowni słonecznej.

2. **Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach par. 8, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody.**

Zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska oraz dla przeważającej części terenów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakazano również dla przeważającej części terenów lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o ile nie są to przedsięwzięcia stanowiące inwestycje celu publicznego i nie są kwalifikowane ze względu na powierzchnię zabudowy. Ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego dopuszczono wprowadzanie rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

3. **Uwzględnienie wymagań ochrony zabytków poprzez zidentyfikowanie i wskazanie zasad ochrony dla stanowisk archeologicznych.**

W ramach określenia zasad ochrony na podstawie przepisów odrębnych wyszczególniono objęte ochroną obszary i obiekty, w tym wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także stanowiska archeologiczne oraz wskazano podstawy prawne zasad ich ochrony.

4. **Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w par. 8, ustalając dopuszczalne poziomy hałasu oraz w par. 13, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz poprzez zastosowanie zapisów kształtujących zagospodarowanie terenów określonych jako przestrzenie publiczne.**

Ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Nakazano realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i strefach ruchu w ilości i na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych. Dla terenów określonych jako przestrzenie publiczne zastosowano zapisy kształtujące zagospodarowanie z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

- 5. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości.**
Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamieniec Ząbkowicki. Wzięto także pod uwagę plany rozwojowe sporządzone dla tego terenu przez właścicieli części nieruchomości.
- 6. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.**
Nie dokonano ingerencji zapisów planu miejscowego w te kwestie.
- 7. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w par. 13, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.**
Ustalono możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na optymalny wybór rozwiązań technicznych. Możliwe jest powiązanie infrastrukturalne terenu z pozostałą częścią gminy Kamieniec Ząbkowicki.
- 8. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w par. 14, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**
Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych.
- 9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.**
Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.
- 10. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.**
Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.
- 11. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w par. 14, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, planowaną rozbudowę sieci wodociągowej.**
Zapisy planu miejscowego umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności z sieci wodociągowej, z możliwością jej rozbudowy oraz z indywidualnych ujęć wody lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Zasoby wodne obszaru opracowania planu umożliwiają zapewnienie wody w odpowiedniej ilości i jakości.
- 12. Uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy na znaczącej części gruntów rolnych.**
Zapisy planu miejscowego przeznaczają znaczącą część gruntów rolnych, w tym grunty wysokich klas bonitacyjnych, pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Ożary, Pilce i Suszka* wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

- w oparciu o ustalenia studium oraz predyspozycje terenów,

- na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach,
- z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Ożary, Pilce i Suszka* jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, przyjętej uchwałą Nr LXXIV/511/2024 Rady Miejskiej w Kamieńcu Ząbkowickim z dnia 18 marca 2024 r. Analiza wnioskuje o kontynuację prac nad toczącą się już (przed jej wykonaniem) procedurą dla tego planu miejscowego.

Ustalenia projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów ewidencyjnych Ożary, Pilce i Suszka* wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. W prognozie skutków finansowych wskazano na możliwe zwiększenie dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej w związku z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną oraz z podziałem terenu, wzrostu podatku od nieruchomości, a także z tytułu opłaty od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się możliwy wzrost wydatków z budżetu gminy w związku z wykupem nieruchomości na cele publiczne, realizacją systemów komunikacyjnych oraz spadkiem podatku od nieruchomości.