

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr XLV.248.2022 z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, Wójt Gminy Komprachcice przystąpił do sporządzenia ww. dokumentu planistycznego. Celem zmiany planu jest korekta ustaleń dla działki nr 786 k.m. 4 w miejscowości Komprachcice. Na działce występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz prowadzona jest działalność usługowa w zakresie napraw i konserwacji sprzętu budowlanego. Na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, zatwierdzony uchwałą Nr VII.40.2019 Rady Gminy w Komprachcicach z dnia 28 marca 2019 r. Rozwiązania zawarte w sporządzonej zmianie planu (zwanej dalej w skrócie planem), zgodne są z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice uchwalonego w formie ujednoliconej Uchwałą Nr IV.21.2024 Rady Gminy Komprachcice z dnia 25 czerwca 2024 r. Dokument planistyczny sporządzony został na mapie przyjętej do zasobu geodezyjnego. Procedura przeprowadzona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), z uwzględnieniem przepisów określonych w art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku ze wszczęciem postępowania w roku 2022.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

1) Z uwagi na specyfikę opracowania, niżej wymieniona problematyka nie dotyczy przedmiotowego planu:

- ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- ochrona gruntów leśnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz interesu publicznego,
- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

2) Wymagania dotyczące zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zachowania walorów historycznych i krajobrazowych.

W planie zawarto ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w postaci określenia jej parametrów takich jak wysokość, geometria dachu. Ponadto, w planie określono minimalną liczbę miejsc postojowych oraz ustalono wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy budynków.

3) Wymagania dotyczące ochrony środowiska.

W odniesieniu do ochrony środowiska, w celu ochrony stanu powietrza w planie funkcjonują zapisy ustalenia dotyczące obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

4) Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu nie stwierdza się zagrożeń bezpieczeństwa ludzi i mienia w postaci występowania terenów osuwiskowych oraz zagrożonych powodzią. W planie uwzględnia się wymagania dotyczące ochrony zdrowia poprzez ustalenie obowiązku stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Uwzględnia się potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie się do obowiązku uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obowiązku wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5) Wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni.

Na obszarze planu wprowadzono możliwość rozwoju inwestycji związanych z rozwojem terenów aktywności gospodarczej, co w rezultacie przyniesie możliwość pozyskania wpływów podatkowych do budżetu gminy.

6) Wymagania dotyczące praw własności.

W świetle powszechnie obowiązujących przepisów, prawo własności jest chronione i plan w tym aspekcie nie powoduje jego ograniczenia.

- 7) Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W zakresie wymagań dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, w planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących oraz budowy nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

- 8) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie, na stronie internetowej Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Poinformowano w ww. ogłoszeniach o możliwości zgłaszania wniosków do projektu planu. Zawarto również informację, iż z dokumentacją sprawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy. Na etapie wyłożenia do wglądu publicznego, podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz publikację stosownego ogłoszenia w prasie i Biuletynie Informacji Publicznej. Na stronie BIP umieszczono projekt wraz z prognozą. W ogłoszeniach poinformowano o terminie dyskusji publicznej nad projektowanymi rozwiązaniami zmiany planu.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

W procesie tworzenia przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie ustalania przeznaczenia terenów oraz określania możliwych sposobów ich zagospodarowania i użytkowania, w zakresie zabezpieczenia interesu publicznego oraz możliwego uwzględnienia interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na etapie projektowym wzięto pod uwagę wnioski zgłaszane na etapie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu przez właściwe organy i instytucje.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

- 1) W zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, należy stwierdzić, iż obszar opracowania nie wymaga realizacji nowych dróg publicznych;

- 2) Z uwagi na specyfikę opracowania, położenie w rejonie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz ograniczony obszar planu (1 działka), niżej wymieniona problematyka nie dotyczy przedmiotowego opracowania:

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4. W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, stwierdza się, iż obszar opracowania położony jest w strefie zurbanizowanej, z dostępem do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.

5. W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan stwarza przestrzeń dla stosowania ww. rozwiązań, jednakże z uwagi na stopień uszczegółowienia zapisów planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przeznaczenia terenu oraz ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy, należy podkreślić, iż uniwersalne projektowanie stanowi narzędzie w zakresie kształtowania przestrzeni użytkowej stosowane na poziomie rozwiązań architektonicznych i budowlanych.

6. W zakresie zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, o której mowa w art. 32 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stwierdza się, iż zgodnie z uchwałą Rady Gminy Komprachcice Nr XIX.123.2016 w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Komprachcice* z dnia 7 listopada 2016 r. aktualizację miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić po zaktualizowaniu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice*, z uwzględnieniem określonych w Studium terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie bilansu tych terenów. Należy uznać, iż przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z ww. uchwałą.
7. W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, w planie nie przewidziano nowych inwestycji, które zgodnie z przepisami odrębnymi stanowią zadania gminy finansowane z budżetu gminy.