

Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Kamionce, nr XI/70/2025, z dnia 25.02.2025 roku, dotyczącej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka dla terenów zlokalizowanych w obrębie Kierzkówka Kolonia oraz dla terenów zlokalizowanych w obrębie Stanisławów Duży, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Kamionce Nr XVIII/99/2025, z dn. 21 października 2025 roku, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszary objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje łącznie powierzchnię 5,0143 ha.

Obszar, których dotyczy niniejsza uchwała, w przeszłości nie były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przemysłowo-usługową. Kolejnym istotnym argumentem zabezpieczenie przestrzeni na potrzeby przyszłej realizacji układu komunikacyjnego dróg gminnych w tej części gminy Kamionka. Plan wyznacza również obszary terenów otwartych, upraw rolnych i lasów, stwarzając balans między obszarami podlegającymi przekształceniu i terenami pełniącymi funkcje przyrodnicze w środowisku naturalnym, zachowując ich charakter.

Obszar planu nie znajduje się w granicach wyznaczonych form ochrony przyrody.

Na terenie obszarów opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary zmeliorowane,
- obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w studium,
- obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jak również obszary i obiekty, których cechy, dziedzictwo historyczne lub zewnętrzne formy architektoniczne uzasadniałyby objęcie ich ochroną na podstawie stosownych ustaleń planu jako zabytki lub dobra kultury współczesnej,
- tereny górnicze, udokumentowanych złóż kopalin, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe i kulturowe wskazane w audycie krajobrazowym województwa lub planie zagospodarowania województwa,
- zadania rządowe lub samorządowe wskazane w planie zagospodarowania województwa;

wobec czego brak było podstaw do formułowania ustaleń z ww. zakresu w treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. W wyniku zmiany uchwały intencyjnej w sprawie opracowania ww. miejscowego planu, przedmiotowe czynności ponowiono w niezbędnym zakresie. Zgodnie z art. 53 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. Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Stwierdzono jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kamionka Nr VI/58/2003, z dnia 7 lipca 2003 r. z późn. zm., studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka.

Następnie projekt został przekazany do opiniowania i uzgodnień przez właściwe instytucje i organy.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trakcie których zastosowane zostały nw. formy

prowadzenia konsultacji: Konsultacje odbywały się od dnia2025 r. do dnia 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły pisma z uwagami / wpłynęło uwag. Z konsultacji sporządzony został raport zawierający również wykaz wniosków i uwag skierowanych do projektu planu, który następnie podlegał publikacji na stronie podmiotowej BIP i został przekazany Radzie Miejskiej w Kamionce.

Powyższe wypełniło dyspozycje przepisów od art. 8h do art. 8k ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §8-11 uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w §23-29 uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2) wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, poprzez ustalenia zawarte od §12 do §15 uchwały, sformułowane na podstawie dokonanej szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);

5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego przede wszystkim dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy przemysłowo-usługowej, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej;

6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie możliwości realizacji w granicach planu inwestycji celu publicznego, w szczególności wskazanie terenów realizacji tych inwestycji w §7;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, sformułowane w §20 i 21;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu, zapewniając różnorodne formy konsultacji i zbierania opinii o projekcie planu miejscowego;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych, zgodnie z §21 uchwały;

13) potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §14 uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, na obszarze planu, w związku z wystąpieniem obszarów o płytkim zaleganiu wód gruntowych, wystąpiła potrzeba przedsięwzięcia szczególnych rozwiązań z zakresu ochrony jakości tych wód, przez co na wyraźnie zdefiniowanych w planie obszarach, ograniczono możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, minimalizując ryzyka związane ze skutkami złej obsługi tych urządzeń przez potencjalnych użytkowników;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz sporządzenie projektu planu zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, w której zawarte zostały analizy środowiskowe. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla aktualnych i potencjalnych inwestorów warunków rozwojowych, pozytywnie wpływając na wieloaspektowy rozwój gminy Kamionka, łączący potrzeby wszystkich interesariuszy i ochronę niewrażliwych komponentów środowiska przyrodniczego.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, a także możliwość łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego oraz pozytywnie oddziałując na aspekty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego.

W obszarze opracowania planu nie występowały grunty rolne wysokiej klasy bonitacyjnej, które powinny uzyskać decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dotyczącą zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, jak również nie występowały grunty leśne, które wymagałyby zgody Marszałka Województwa Lubelskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

W uchwale określono stawki procentowe, na podstawie których będzie naliczana opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stawkę opłaty ustalono na poziomie 20% dla terenów, które w następstwie ustaleń planu miejscowego zwiększają swoją wartość. W stosunku do terenów zaliczanych do klas związanych z zakazem zabudowy, czy realizacją celów publicznych, przyjęte rozwiązania planistyczne nie powodują zwiększenia ich wartości, stąd w ich wypadku ewentualne postępowania administracyjne rozpoczynane w celu naliczenia opłaty, kończyłyby się umorzeniem, narażając na stratę finanse publiczne gminy.

Przedmiotowa uchwała planu miejscowego jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą nr Rady Miejskiej w Kamionce z dnia roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kamionka oraz aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na obszarze gminy Kamionka.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.