

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Gminy Kozy

z dnia 2021 r.

dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy.

Podstawą rozpoczęcia prac planistycznych jest Uchwała Nr XXI/185/20 Rady Gminy Kozy z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy podjętego Uchwałą IX/52/15 Rady Gminy Kozy z dnia 24 września 2015 r.

Gmina Kozy posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzone Uchwałą Nr XXX/205/13 Rady Gminy Kozy z dnia 20 czerwca 2013 r.

Celem opracowania zmiany planu jest część tekstowa ww. uchwały w zakresie uszczegółowienia zapisów przeznaczenia podstawowego terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej (MU) o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zmianę charakteru zapisu z „KDW – drogi wewnętrzne ogólnodostępne” na „KDW – drogi wewnętrzne” wraz z niezbędnymi zapisami w uchwale.

Proponowane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Kozy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt, jako organ wykonawczy, ogłosił w prasie miejscowej oraz na tablicach ogłoszeń i na stronie internetowej obwieszczenie o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia. Następnie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu oraz sporządził projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, rozpatrując wnioski i uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kozy.

W projekcie zmiany planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Uwzględniono również walory architektoniczne poprzez określenie odpowiednich funkcji i parametrów zabudowy, które gwarantują zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie proporcji zabudowy w stosunku do działki budowlanej i jej gabarytów, zachowanych poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany dotyczące korekty zapisu z „*drogi wewnętrzne ogólnodostępne*” na „*drogi wewnętrzne*” zawarte w §45 niosą za sobą powielenie zapisu w §20. W obu przypadkach zmiana polega na usunięciu słowa „*ogólnodostępne*”. Wynika to z faktu, że nie wszystkie drogi KDW w gminie są ogólnodostępne.

Zmiany wprowadzone w §25 polegają na uszczegółowieniu zapisu przeznaczenia podstawowego, w sposób jednoznacznie umożliwiający realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Spowodowane jest to interpretacją organu wydającego pozwolenia na budowę według którego na terenach MU nie ma możliwości realizowania samodzielnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pomimo odmiennej intencji organu sporządzającego plan. Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej jest równoznaczne z dopuszczeniem możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej. W ślad za tym pojawiła się konieczność wprowadzenia zmian w §19 polegające na ustaleniu parametrów minimalnych powierzchni oraz minimalnych szerokości frontu działki.

Wprowadzone w planie rozwiązania uwzględniają walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności. Proponowane funkcje i rozwiązania uwzględniają zasadę racjonalności i proporcjonalności w ingerencję własności prywatnej oraz innych interesów osób trzecich. Ponadto zapisy planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w zakresie odpowiadającym problematyce planu.

W trakcie opracowania planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Wprowadzone zmiany nie będą miały wpływu na budżet gminy po stronie wydatków.

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.