

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bębnow w gminie Konopnica sporządzone stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bębnow w gminie Konopnica, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXVIII/174/21 Rady Gminy Konopnica z dnia 12 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Bębnow.

Obszar objęty planem położony jest w środkowej części gminy, we wsi Bębnow. Zajmuje powierzchnię ok. 5,2 ha.

Przedmiotem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz z polityką przestrzenną gminy określoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica uchwalonej Uchwałą Nr XX / 117/16 Rady Gminy Konopnica z dnia 20 grudnia 2016r.

W powyższym dokumencie obszar objęty opracowaniem obejmuje:

- tereny osadnictwa wiejskiego, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: zabudowa jednorodzinna, usługi lokalne, agroturystyka;
- tereny trwałych użytków zielonych;
- tereny lasów (państwowe i niepaństwowe) – niepaństwowe;
- tereny rolne pozostałe, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: dopuszcza się zabudowę związaną z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych.

Dodatkowo zgodnie z ustaleniami ww. dokumentu obszar objęty opracowaniem posiada możliwość przeznaczenia terenów obecnie otwartych, użytkowanych rolniczo jako tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej). Są to „tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) do realizacji w II etapie”.

Zgodnie z wytycznymi przyjętymi w Studium w rozdziale – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego

„studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy...

....Ustalenia zawarte w tekście Studium oraz na rysunkach Studium nie są ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów, bowiem określają kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu planów miejscowych, granice poszczególnych terenów mogą zostać skorygowane, w szczególności wobec konieczności uwzględnienia granic własności czy też bardziej szczegółowego zaprojektowania układu komunikacyjnego.

Ustalenia Studium w zakresie przeznaczenia terenów dotyczą podstawowych i uzupełniających, czy też towarzyszących rodzajów zabudowy. Na tych terenach mogą być realizowane także inne formy zabudowy i sposób zagospodarowania pod warunkiem nie pozostawiania w sprzeczności z funkcjami ustalonymi w Studium ...”

Wyznaczając w projekcie planu przeznaczenia terenu oraz sposób jego zagospodarowywania uwzględniono wniosek właściciela działek oraz istniejące zagospodarowanie nieruchomości, korygując i uszczegóławiając tym samym ustalone przeznaczenia terenów w Studium.

W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenia:

- teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- teren użytków zielonych, łąk, pastwisk i zadrzewień;
- teren rolny z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej;
- teren lasu;
- teren drogi wewnętrznej.

W projekcie planu wskaźniki urbanistyczne, minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenów oraz granice poszczególnych terenów przyjęto zgodnie z kierunkami i wytycznymi przyjętymi ze studium, za wyjątkiem:

- minimalnej powierzchni działki budowlanej dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej
- maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy
- minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej

W związku z tym, że proponowane parametry i wskaźniki urbanistyczne zgonie z ustaleniami studium należy traktować w sporządzanych planach miejscowych jako oczekiwane standardy urbanistyczne, a więc jako wielkości wyjściowe, które mogą ulec niewielkim zmianom w zależności od uwarunkowań przestrzennych i stopnia szczegółowości ustaleń planów miejscowych oraz że minimalna wielkość powierzchni działki ustalona w studium dla tych terenów jest zalecana a nie obligatoryjna, w związku z powyższym w projekcie planu przyjęto minimalną powierzchnię działki budowlanej 800m². Dodatkowo maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy zwiększono w stosunku do ustaleń w studium z 15% na 20 %, a minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zmniejszono z 70% na 60%.

- granic terenu użytków zielonych, łąk, pastwisk i zadrzewień.

Przy sporządzaniu planów miejscowych, granice poszczególnych terenów mogą zostać skorygowane, w szczególności wobec konieczności uwzględnienia granic własności, w związku z tym uwzględniając istniejące uwarunkowania powiększono granice terenu zabudowy letniskowej indywidualnej kosztem terenu użytków zielonych, łąk, pastwisk i zadrzewień (zgodnie z wnioskiem właściciela).

W projekcie planu wyznaczono teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW w śladzie istniejącej drogi, biegnącej na gruntach będących własnością Gminy.

Zaproponowane zagospodarowanie terenów w projekcie planu jest zgodne z polityką przyjętą w Studium.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy, które dotyczą obszaru objętego projektem planu miejscowego zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów i ustaleń w części tekstowej i graficznej planu.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji z zakresu: dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych oraz melioracji;
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie działek z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach na śmieci wraz z ich segregacją i wywozem w ramach zorganizowanego systemu utrzymania porządku w gminie;

- c) zakaz tworzenia żadnych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów;
- d) nakaz zastosowania w budynkach inwentarskich przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt systemu oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej, mającego na celu redukcję uciążliwości odorowych oraz emisji pyłów;
- e) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- f) ustalenie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ML, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami R/RM, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie.

Na fragmencie obszaru objętego planem nie znajdują się grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy bonitacyjnej I-III. W związku z powyższym, nie występuje konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).

W granicach obszaru objętego opracowaniem znajdują się obszary pokryte roślinnością leśną. W celu ochrony tych terenów zgodnie z ustaleniami projektu planu obszary te przeznaczono pod tereny lasów dla których obowiązuje zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń określonych w przepisach odrębnych.

Obszar objętego planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, który objęty jest ochroną prawną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa”, w granicach którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym planem brak zabytków określanych przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.) oraz dóbr kultury współczesnej z definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) 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 – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu 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;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, które kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady

modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej, zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Konopnica przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a także o możliwości składania wniosków do projektu planu; w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przeprowadzenie procedury zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody.
2. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
- Po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski tylko od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu.
- Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania są wynikiem analiz istniejącego zagospodarowania i polityki przestrzennej gminy wyznaczonej w Studium dla tego terenu.
- Ustalając zasady zagospodarowania poszczególnych terenów kierowano się potrzebą uporządkowania stanu istniejącego i właściwego kształtowania ładu przestrzennego, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych.
3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system komunikacyjny oraz wystarczający na obecnym etapie stopień wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przyjęta uchwałą Nr XIII/71/16 Rady Gminy Konopnica z dnia 22 marca 2016r.

Dokument ten wskazuje na aktualność poprzedniej edycji zmiany Studium. Należy jednak stwierdzić, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica, stanowi realizację polityki przestrzennej gminy.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia.