

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szynkielów, Głuchów, Rychłocice i Konopnica 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.).

Gmina Konopnica ma pełne pokrycie swojego obszaru obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan ten został uchwalony uchwałą Nr XI/55/2003 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 grudnia 2003 r., więc został sporządzony w oparciu o już nie obowiązujące przepisy prawne. Z uwagi na skalę rysunków planu (1:5000 i 1:10000) jest on mało dokładny i nieprecyzyjny.

Zawiera też nieścisłości, a nawet oczywiste błędy. Jak stwierdzono w uchwale Nr XIII/71/16 Rady Gminy Konopnica z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, plan ten wymaga zmiany i dostosowania ustaleń do aktualnie obowiązującego stanu prawnego.

W powoływanej wyżej ocenie aktualności obowiązujących w gminie dokumentów planistycznych stwierdzono też, że w każdym nowym planie miejscowym dopuszczalne są zmiany wynikające ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szynkielów, Głuchów, Rychłocice i Konopnica w gminie Konopnica, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XII/69/2019 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szynkielów, Głuchów, Rychłocice i Konopnica

Prace nad projektem planu zapoczątkowały wnioski właścicieli nieruchomości ze względu na planowane zamierzenia inwestycyjne.

W powyższym dokumencie obszar objęty opracowaniem obejmuje części wsi Szynkielów (załączniki nr 1.A i 1.B) części wsi Głuchów (załącznik nr 1.C) części wsi Rychłocice (załącznik nr 1.D) oraz części wsi Konopnica (załączniki nr 1.E, 1.F i 1.G).

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.

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...”

Zgodnie z ustaleniami Studium na terenie objętym opracowaniem występują:

a) załącznik nr 1.A:

- tereny zabudowy usługowej, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny osadnictwa wiejskiego, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: zabudowa jednorodzinna, usługi lokalne, agroturystyka
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: usługi lokalne;

b) załącznik nr 1.B

- tereny osadnictwa wiejskiego, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: zabudowa jednorodzinna, usługi lokalne, agroturystyka;
- teren zabudowy usługowej, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) załącznik nr 1.C - tereny osadnictwa wiejskiego, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: zabudowa jednorodzinna, usługi lokalne, agroturystyka;

- d) załącznik nr 1.D
- tereny osadnictwa wiejskiego, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: zabudowa jednorodzinna, usługi lokalne, agroturystyka,
 - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oraz tereny osadnictwa wiejskiego,
 - tereny trwałych użytków zielonych;
- e) załącznik nr 1.E - tereny obsługi komunikacji w tym parkingi i stacje paliw, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: tereny zabudowy usługowej;
- f) załącznik nr 1.F
- tereny osadnictwa wiejskiego, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: zabudowa jednorodzinna, usługi lokalne, agroturystyka,
 - tereny zabudowy usługowej, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- g) załącznik nr 1.G - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej, obsługa komunikacji.

Zaproponowane zagospodarowanie terenów w projekcie planu:

- a) załącznik nr 1.A - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (1MN) oraz zabudowa usługowa (1U),
- b) załącznik nr 1.B - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (2MN) i droga publiczna dojazdowa (1KDD),
- c) załącznik nr 1.C - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (3MN),
- d) załącznik nr 1.D - zabudowa zagrodowa (1RM) oraz teren użytków zielonych łąk i pastwisk (1ZN),
- e) załącznik nr 1.E - teren obsługi komunikacji - stacja paliw, myjnia samochodowa (1KS),
- f) załącznik nr 1.F - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (4MN), teren usług rekreacji (1UT) i droga publiczna zbiorcza (1KDZ),
- g) załącznik nr 1.G - zabudowa produkcyjno-usługowa (1P-U) i droga publiczna dojazdowa (2KDD).

W związku z tym, że proponowane parametry i wskaźniki urbanistyczne zgodnie 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, w powyższym w projekcie planu przyjęto dla zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1P-U maksymalną wysokość budynków produkcyjnych i magazynowych – 22,0 m.

W projekcie planu zapewniono dostęp komunikacyjny dla wszystkich działek stosownie do zapisu art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu przestrzennym, który mówi o dostępie do drogi publicznej rozumianym jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Działka o nr ewid. 725/2 (obr. Szynkielów) powstała w wyniku podziału działki o nr ewid. 725 (obr. Szynkielów). Na dzień sporządzania projektu planu działki o nr ewid.: 725/2, 725/1 i 738/3 są własnością jednego właściciela. Dodatkowo zgodnie z aktem notarialnym na działkach o nr ewid. 738/4 i 738/1 ustalono nieodpłatną nieograniczoną w czasie służebność gruntową dla działki o nr ewid. 738/3 (obr. Szynkielów), polegającą na prawie przejazdu, przechodu przepędu po części działki 738/4 obciążonej pasem gruntu o szerokości 8,0 m po jej wschodniej części i oraz po części działki 738/1 o szerokości 8,0 m po jej wschodniej części i długości stanowiącej szerokość drogi oznaczonej numerem ewid. 716/2.

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 poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie:
 - zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - zakazu realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej, inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - dopuszczenia realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem 1P-U;
 - dopuszczenia realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - a) na terenie 1P-U o mocy zainstalowanej powyżej 100 kW,
 - b) na pozostałych terenach o maksymalnej mocy zainstalowanej 100 kW dla potrzeb właściciela nieruchomości;
 - granicy strefy ochronnej od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 100 kW;
 - zakazu 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;
 - zakazu tworzenia żadnych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów;
 - zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
 - obowiązku ochrony istniejących studni ujęć wód podziemnych;
 - obowiązku zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
 - ustalenie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej.

Część obszaru objętego planem zgodnie z załącznikami nr: 1.A, 1.B, 1.D, 1.E, 1.F i 1.G znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, który objęty jest ochroną prawną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody.

W obszarze tym obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki.

Część obszaru objętego planem zgodnie z załącznikami: nr 1.B i 1.C znajduje się na terenach zmeliorowanych, dla których ustala się obowiązek zachowania i utrzymania urządzeń melioracji wodnych z możliwością ich przebudowy lub likwidacji, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie pozostałego systemu drenaży, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Część obszaru objętego planem zgodnie z załącznikiem nr 1.D, znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz na

obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących prawa wodnego.

W część obszaru objętego planem zgodnie z załącznikami nr: 1.C i 1.F, znajdują się grunty rolne stanowiące użytki rolne IIIb klasy bonitacyjnej. Ustalono w projekcie planu przeznaczenie terenu zmienia przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z powyższym, wystąpiono 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, z późn. zm.).

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- a) wskazanie stanowiska archeologicznego i strefy ochrony tego stanowiska,
- b) wskazanie w obszarze planu strefy ochrony układu przestrzennego części wsi Konopnica,
- c) w obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej i z tego powodu w planie brak jest zasad dotyczących ochrony dóbr kultury współczesnej.

Projekt planu miejscowego był dwa razy uzgadniany z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi. Po konsultacji z ww. organem ustalono, że:

- na obszarze objętym planem zgodnie z załącznikiem 1.E nie znajduje się strefa częściowej ochrony konserwatorskiej dawnego zespołu pofolwarcznego w Konopnicy,
- na obszarze objętym planem zgodnie z załącznikiem 1.F nie znajduje się strefa ochrony ekspozycji krajobrazowej zespołów architektoniczno-krajobrazowych i walorów widokowych,
- na obszarze objętym planem zgodnie z załącznikiem Nr 1.F znajduje się strefa ochrony układu przestrzennego części wsi Konopnica, (została przedstawiona na ww. załączniku oraz ustalono dla niej zasady ochrony),
- na obszarze objętym planem zgodnie z załącznikiem nr 1.D występuje stanowisko archeologiczne AZP 74-45/8, które wskazano na rysunku planu,
- wyznacza się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego AZP 74-45/8, której granice wskazano na rysunku planu zgodnie z załącznikiem nr 1.D.

Pismem znak: WUOZ-PP.5150.600.2022.JB z dnia 17.10.2022 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi uzgodnił projekt planu.

Podkreślenia wymaga fakt, że informacje odnośnie rzeczy kulturowych czy archeologicznych pokazane na rysunku studium – kierunki polityki przestrzennej (stanowiący załącznik nr 2), zostały przeskalowane celem ich ucytelnienia.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

Ustalenia projektu planu miejscowego nie wpływają 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 2019r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;
- 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 poprzez zapis o zakazie lokalizowania obiektów o wysokości 50m i więcej;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy oraz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
 - a) prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów,
 - b) dopuszczenie modernizacji i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością zmiany jej trasy;

- 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 oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko 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 zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy o udostępnieniu informacji środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania środowiskowo, a także poprzez zapewnienie możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej na obecnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego;
 - 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, zważano na interes publiczny i interesy prywatne.
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

1. 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, ponieważ przeznaczenie obszaru objętego projektem planu w obowiązującym studium nie uległo zmianie.
2. Przyjęte parametry obiektów budowlanych pozwalają na zrealizowanie projektowanej inwestycji z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

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 przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia.