

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Strobin 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 Strobin w gminie Konopnica, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXIX/265/22 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Strobin.

Obszar objęty planem położony jest w środkowej części gminy, we wsi Strobin. Zajmuje powierzchnię ok. 0,3 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 :

- **zabudowy usługowej (funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);**
- **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (funkcja uzupełniająca: usługi lokalne).**

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 pozostawania 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 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) teren infrastruktury technicznej.

W projekcie planu wskaźniki urbanistyczne przyjęto określone w Studium dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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;
 - b) zakaz 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;
 - c) 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;
 - d) zakaz tworzenia żadnych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów;
 - e) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
 - f) ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej: dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie znajdują się obszary pokryte roślinnością leśną oraz nie znajdują się grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy bonitacyjnej I-III.

- 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 2022 r. poz. 840) oraz dóbr kultury współczesnej z definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Obszar objęty planem w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica objęty jest strefą obserwacji archeologicznej, jednak na obszarze nie znajdują się obiekty dziedzictwa kulturowego oraz nie jest on również objęty strefą ochrony archeologicznej. W związku, z powyższym w projekcie planu nie ustala się granic strefy obserwacji archeologicznej.

- 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 przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia.