

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Konopnica i 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 fragmentów wsi Konopnica i Strobin w gminie Konopnica, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XII/67/2019 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Konopnica i Strobin

Obszar objęty planem położony jest w środkowej części wsi Konopnica oraz w południowej części wsi Strobin. Łączna powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi ok. 2,41 ha (1,86 ha - załącznik 1A; 0,55 ha załącznik 1B).

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:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną funkcją usług lokalnych – załącznik 1A;
- b) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oraz tereny osadnictwa wiejskiego i tereny trwałych użytków zielonych – załącznik 1B.

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...”

W związku z powyższym zaproponowane zagospodarowanie terenu w projekcie planu jako:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) - załącznik 1A;
- b) zabudowa rekreacji indywidualnej (zabudowa letniskowa) (ML), teren upraw rolnych z dominacją trwałych użytków zielonych (R/RZ) oraz teren drogi dojazdowej (KDD) - poszerzenie istniejącej drogi gminnej - załącznik 1B.

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:
 - a) zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) 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 oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - c) 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;
 - d) zakazu tworzenia żadnych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów;
 - e) zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujących rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ML, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie.

Obszar objęty planem zgodnie z załącznikiem nr 1A znajduje się w całości 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.

Obszar objęty planem zgodnie z załącznikiem nr 1B znajduje się w całości w granicach Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego, 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 Osjakowskiego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego.

Cały 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.

W granicach obszaru objętego planem (załącznik nr 1A) znajdują się grunty rolne stanowiące użytki rolne IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej. Natomiast w granicach obszaru objętego planem (załącznik nr 1B) znajdują się grunty leśne. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów zmieniają przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne. W związku z powyższym, występuje konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze oraz z wnioskiem do Marszałka Województwa Łódzkiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

Decyzją znak: DN.tr.602.127.2021 z dnia 5 października 2021 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klas III w granicach planistycznych 1MN i 1 MN/U.

Decyzją znak: RRI.7151.2.27.2021 z dnia 15 września 2022 r. Marszałek Województwa Łódzkiego wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych niestanowiących własność Skarbu Państwa zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na cele nieleśne, tj. pod tereny zabudowy rekreacji indywidualnej ML oraz pod teren drogi KDD.

W granicach obszaru planu nie występują grunty zmeliorowane objęte ochroną zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie stanowiska archeologicznych i strefy ochrony tego stanowiska;

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 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, 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

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.