

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Głuchów 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Głuchów w gminie Konopnica, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLIX/331/23 Rady Gminy Konopnica z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Głuchów.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym obszar objęty opracowaniem posiada następujące przeznaczenia:

- teren o funkcji rolniczej z zakazem zabudowy;
- teren o funkcji mieszkaniowej zabudowa zagrodowa i jednorodzinna;
- teren komunikacji - drogi dojazdowe wewnętrzne.

Obszar objęty planem położony jest w środkowej części gminy Konopnica, we wsi Głuchów. Obejmując działkę o nr ewid. 437 obr. Konopnica o powierzchni ok. 1,7 ha.

Przedmiotem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu objętego opracowaniem 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 trwałych użytków zielonych,
- tereny przeznaczone do zalesienia,
- tereny osadnictwa wiejskiego, funkcja towarzysząca lub uzupełniająca: zabudowa jednorodzinna, usługi lokalne, agroturystyka.

Zapisy wprowadzone w projekcie planu miejscowego stanowią niewielką modyfikację w odniesieniu do ustaleń obowiązującego dokumentu. Zmiana planu polegać będzie na powiększeniu obszaru przeznaczonego pod zabudowę związaną z rolnictwem kosztem terenu o funkcji rolniczej z zakazem zabudowy o powierzchni ok. 0,6 ha. Konieczność zmiany planu podyktowana jest aktualnymi zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli nieruchomości.

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 wnioski właściciela działki oraz dotychczasowe użytkowanie nieruchomości, korygując i uszczegóławiając tym samym ustalone przeznaczenia terenów w Studium.

Ustalając przeznaczenie fragmentu działki objętej planem miejscowym zgodnie z ustaleniami Studium przeznaczonego pod zalesienie, nawiązując do art. 14. ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach

(Dz. U. z 2023 r. poz. 1356 ze zm.) teren ten w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powinno przeznaczyć się jako teren lasu, co byłoby sprzeczne z dotychczasowym użytkowaniem działki. Dodatkowo art. 14. ust. 1 ww. ustawy o lasach mówi, że powiększanie zasobów leśnych następuje w wyniku zalesienia gruntów oraz podwyższania produktywności lasu w sposób określony w planie urządzenia lasu. Obowiązujący Plan urządzenia lasów z dnia 1 kwietnia 2019 rok dla Gminy Konopnica obręb Głuchów nie przewiduje przedmiotowej działki pod zalesienie.

W związku z powyższym oraz że, ustalenia zawarte w tekście Studium oraz na rysunkach Studium nie są ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów, że Studium dopuszcza się korygowanie granic poszczególnych terenów przy sporządzaniu planów miejscowych oraz że zgodnie z zapisami Studium warunkiem zakwalifikowania terenu do zalesienia winny być następujące m. in. przesłanki: teren graniczy z lasem oraz nie graniczy z uprawami sadowniczymi lub szklarniowymi o powierzchni większej niż 0,25 ha (obszar ten zajmują grunty orne wykorzystywane rolniczo, ten nie graniczy bezpośrednio z lasem oraz położony jest w sąsiedztwie działek na których prowadzona jest działalność rolnicza), przeznaczono w projekcie planu miejscowego fragment obszaru planowany w Studium pod zalesienie pod teren zabudowy związanej z rolnictwem oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

Dodatkowo fragment obszaru w projekcie planu miejscowego planowany w Studium pod teren trwałych użytków zielonych przeznaczono pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy zgodnie z dotychczasowym rolniczym użytkowaniem działki.

W projekcie planu ustalono więc następujące przeznaczenia:

- teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- teren drogi dojazdowej (poszerzenie pod istniejącą drogę).

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne, minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie są z kierunkami i wytycznymi przyjętymi ze studium.

Zaproponowane zagospodarowanie terenu w projekcie planu jest zgodne z polityką gminy 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) zakazu 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) nakazu zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

- 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) obowiązku ochrony przed hałasem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RZ, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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.

Na obszarze objętym planem występują tereny zmeliorowane, 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.

Na fragmencie obszaru objętego planem nie znajdują się grunty rolne stanowiące użytki rolne III klasy bonitacyjnej. 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, z godnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).

- 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 ze 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 poprzez zapis o zakazie lokalizowania obiektów o wysokości 50m i więcej;
 - 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 prowadzenie 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;
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.