

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130, ze zm.).

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica rozpoczęto na podstawie uchwały nr LI/354/23 Rady Gminy Konopnica z dnia 17 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica.

Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązuje uchwała Nr XI/55/03 Rady Gminy Konopnica z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,7 ha (działkę o nr ewid. 444/2 i fragment działki o nr ewid. 444/7) w rejonie ulicy Nadwarciańskiej.

Prace nad planem wszczęto z uwagi na potrzebę aktualizacji i doprecyzowania ustaleń obowiązującego planu miejscowego do nowych wymagań prawnych, a także aktualizacji wynikającej z nowych zamierzeń inwestycyjnych gminy, w szczególności w zakresie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego dotyczącej budowy nowej oczyszczalni ścieków.

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

- tereny obsługi ruchu samochodowego,
- tereny obiektów i urządzeń oczyszczania ścieków,
- tereny o funkcji rolniczej z zakazem zabudowy,
- tereny wód otwartych.

Według zasad polityki przestrzennej Gminy Konopnica zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica przyjętym Uchwałą Nr XX/117/16 Rady Gminy Konopnica z dnia 20 grudnia 2016r., obszar objęty projektem planu obejmuje:

- urządzenia i obiekty oczyszczania ścieków,
- tereny rolne pozostałe.

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 ustalone zagospodarowanie terenu w planie jako:

- 1) IKO – teren oczyszczalni ścieków;
- 2) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej.

jest zgodne z polityką przyjętą w Studium.

Plan 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.

Wprowadzone zapisy w projekcie planu miejscowego w odniesieniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego z 2003 r. umożliwiają realizację nowej oczyszczalni ścieków na obszarze objętym opracowaniem.

Fragment obszaru objętego opracowaniem objęty jest decyzją znak: NZS-Z.7500.38.2017 z dnia 21.07.2017 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, zwalniająca od zakazów określonych w art. 881. ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1121) i zezwalającą na zmianę ukształtowania terenu oraz na wykonanie utwardzenia terenu wraz z remontem istniejącego zjazdu, na działkach o nr ewid.: 444/2, 444/5, 444/6, 444/8 (obręb 5) w Konopnicy, częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Projekt planu został sporządzony na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.), ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), a także zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Konopnica oraz przepisami odrębnymi. W związku z wszczęciem postępowania poprzez podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica w dniu 17 sierpnia 2023 r., zastosowano zapisy art. 67 ust. 3 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).

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

1) art. 1 ust. 2 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełniono głównie poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, wyznaczenie linii zabudowy oraz określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. określono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.:
 - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenów nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
 - 3) obowiązek zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;
 - 4) oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu pod teren oczyszczalni ścieków, nie może w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych w przepisach odrębnych.

Obszar objęty planem zgodnie 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.

Zgodnie z Rozporządzeniem nr 9/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 11 stycznia 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki wprowadzony został zakaz m.in. budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

Jednakże przedmiotowy zakaz zgodnie z § 3 ust. 3 pkt 4 rozporządzenia nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 6 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oczyszczalnia ścieków może być uznana za inwestycję o znaczeniu publicznym, mającą na celu ochronę środowiska i poprawę jakości wód, co może wspierać argumentację za jej budową w tym rejonie.

W § 2 rozporządzenia nr 9/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 11 stycznia 2006 r. wymienione są cele ochrony ekosystemów wodnych i torfowiskowych, co wskazuje na konieczność zachowania odpowiednich warunków wodnych. Oczyszczalnia ścieków, odpowiednio zaprojektowana i eksploatowana, może przyczynić się do ochrony wód przed zanieczyszczeniem.

Dodatkowo rozporządzenie podkreśla znaczenie zrównoważonego rozwoju, co oznacza, że potrzeby ochrony środowiska i rozwoju infrastruktury nie stoją ze sobą sprzeczne. Oczyszczalnia może przyczynić się do poprawy warunków środowiskowych, co jest zgodne z celami rozporządzenia.

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 wyznacza się, na podstawie map zagrożenia powodziowego, obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

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

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Projekt planu nie zawiera ustaleń w zakresie zasad ochrony oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania ww. zasobów na wskazanym terenie.
- 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 są zapewnione m.in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych.
- walory ekonomiczne przestrzeni to dostęp do istniejących dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej;
- prawo własności. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, w granicach obszaru objętego planem nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.
- potrzeby interesu publicznego. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane na bieżąco na poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczenie zawiadomień tj. ogłoszeń i obwieszczeń w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane w sposób ciągły, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Na bieżąco umożliwiany jest zainteresowanym wgląd do projektu planu na każdym etapie jego opracowywania;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności realizuje się z istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.

2) art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy uwzględnił 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. Przedkładany do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe instytucje projekt planu przygotowany z uwzględnieniem obowiązującego porządku prawnego.

3) art. 1 ust. 4 ustawy:

Teren przeznaczony pod zabudowę (teren oczyszczalni ścieków) stanowi kontynuację już istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy i jest już zagospodarowany. Posiada dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej oraz do istniejących dróg publicznych. 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.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Ocena aktualności Studium 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 LIX/392/24 Rady Gminy Konopnica z dnia 3 kwietnia 2024 r.

Dokument ten wskazuje na aktualność obowiązującej edycji zmiany Studium.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Konopnica, stanowi realizację polityki przestrzennej gminy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W projekcie planu miejscowego w ogólnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

II. 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.