Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Koniecpolu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych położonych w rejonie ul. Orzechowej w Starym Koniecpolu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr LXIV/563/2023 Rady Miejskiej w Koniecpolu z dnia 25 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolnych położonych w rejonie ul. Orzechowej w Starym Koniecpolu.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koniecpol*, uchwałą Nr 185/XXIII/2000 Rady Miejskiej w Koniecpolu z dnia 22 listopada 2000 r., wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr V/36/07 Rady Miejskiej w Koniecpolu z dnia 25 kwietnia 2007 r., określającym politykę przestrzenną miasta, zwanym dalej Studium, obszar objęty projektem planu znajduje się w *OBSZARZE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ WYŁĄCZONEJ Z ZABUDOWY* oraz *OBSZARZE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ Z DOPUSZCZENIEM ROZPROSZONEJ ZABUDOWY*.

Na obszarze objętym projektem planu nie ma obowiązujących planów miejscowych.

Przed podjęciem uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium.

Celem opracowania projektu planu miejscowego jest zahamowanie niekontrolowanego rozwoju zabudowy.

Obszar objęty projektem planu, zajmujący powierzchnię ok. 170 ha, położony jest w sołectwie Stary Koniecpol, w rejonie ul. Orzechowej. Strukturę przestrzenną stanowi niezagospodarowany, otwarty obszar.

Układ komunikacyjny przedmiotowego obszaru opiera się na ulicach: Częstochowskiej, Orzechowej i Ludwinów. W zakresie transportu zbiorowego zapewniony jest dostęp do komunikacji autobusowej. Przystanki autobusowe znajdują się przy ulicy Częstochowskiej. Obszar ma zapewnione powiązania piesze z resztą miejscowości głównie w ciągach ulic.

Ustalenia projektu planu w znacznym stopniu zaspakajają potrzeby ludności oraz potrzeby interesu publicznego.

W projekcie planu przyjęto, m.in. ze względu uwarunkowania przyrodnicze oraz Studium ochronę cennych przyrodniczo terenów rolnych. Zabudowa zagrodowa została dopuszczona zgodnie z zapisami Studium jako uzupełnienie istniejącej zabudowy Ludwinowa. Wpisaniu nowych struktur zabudowy w kontekst otoczenia służą również pozostałe przyjęte ustalenia, m.in. wymagane powierzchnie działek budowlanych, parametry dotyczące kształtowania zabudowy, w tym intensywność zabudowy, kąt nachylenia połaci dachowych, wymiar pionowy budynków, a także przyjęte wskaźniki dotyczące udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowanej.

Projekt planu został sporządzony z poszanowaniem własności, w trakcie procesu projektowego wyważono interes publiczny i prywatny.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zapis zawarty w §6 projektu uchwały, odnoszący się do znajdującego się w granicach przedmiotowego obszaru planu miejscowego śladu osadnictwa nowożytnego.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu, wskazano, że wnioski sformułowane w ekofizjografii pod kątem zagospodarowania przestrzennego

terenu i minimalizacji uciążliwości zostały właściwie uwzględnione w projekcie planu. Stwierdzono również, że projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

W związku z tym, że przedmiotowy obszar usytuowany jest na terenach niezurbanizowanych, nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. Dopuszczone przeznaczenia nie będą wymagały zapewnienia możliwości zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz, z wyjątkiem tych obsługujących nowoprojektowaną zabudowę zagrodową. Projekt planu dopuszcza rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych.

W związku z powyższym, projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Zapisy projektu planu, uwzględniając obowiązującą politykę przestrzenną miasta określoną w Studium oraz istniejące zagospodarowanie, chronią obszar przed niepożądanymi zmianami funkcjonalno-przestrzennymi, zabezpieczają poszczególne składowe jego struktury i równocześnie ustalają zasady jego ewentualnego uzupełnienia w ściśle określonej formie i miejscu.

W przedmiotowym planie uwzględniono wymagania w zakresie ochrony środowiska. Wyznaczone zostały na większości obszaru planu miejscowego tereny lasów oraz rolnicze z zakazem zabudowy. W części tekstowej planu zastosowano wymagany ustawowo minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej na potrzeby sporządzanego projektu planu stwierdzono, że przyjęte rozwiązania nie przyczynią się do pogorszenia jakości środowiska na przedmiotowym obszarze. Projekt planu sporządzony jest zgodnie z przepisami ochrony środowiska, a przewidziane w nim funkcje i możliwe do zrealizowania przeznaczenia terenów są zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. W granicach obszaru objętego projektem nie występują obszary chronione w ramach sieci Natura 2000. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Projekt planu uwzględnia przepisy w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie gospodarowania wodami. Obszar objęty projektem planu miejscowego nie jest położony w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Obszar planu miejscowego znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska (NW).

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W odniesieniu do klimatu akustycznego ustalono w §5 standardy dopuszczalnego poziomu hałasu. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa §8 uchwały.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i uwarunkowania miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na każdym jej dotychczasowym etapie, również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Miasta i Gminy Koniecpol oraz na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zbieraniu wniosków do projektu planu miejscowego w terminie od dnia 14 maja 2024 r. do dnia 5 czerwca 2024 r.;
- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o projekcie planu miejscowego od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej.

- umieszczenie na stronie BIP Miasta i Gminy Koniecpol wersji elektronicznej projektu planu miejscowego z poszczególnych etapów opracowania od etapu opiniowania.

Do projektu planu miejscowego został złożony 1 wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi: − wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

- potrzeby zrównoważonego rozwoju;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

a także wnioski wynikające z opracowania ekofizjograficznego.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy *„w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”,* przyjętej uchwałą Nr XLII/374/2022 Rady Miejskiej w Koniecpolu z dnia 10 marca 2022 r.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koniecpol przyjętego uchwałą Nr 185/XXIII/2000 Rady Miejskiej w Koniecpolu z dnia 22 listopada 2000 r., wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr V/36/07 Rady Miejskiej w Koniecpolu z dnia 25 kwietnia 2007 r.

Projekt planu miejscowego sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,* przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem dalszego procedowania.

Projekt planu nie zawiera danych prawnie chronionych.