

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Wiączyń Dolny

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXVII/264/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Wiączyń Dolny, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ukształtuje linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Teren ma zapewniony dostęp do dróg publicznych. Projekt planu swoimi ustaleniami nie narusza ustaleń obowiązującego Projekt planu swoimi ustaleniami nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, przyjętego uchwałą nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r., zmienionego uchwałą nr XLVIII/311/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 21 grudnia 2021 r. oraz uchwałą nr LIV/356/22 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 kwietnia 2022 r. Obszar objęty planem obejmuje jedną działkę o numerze 91/2. Zgodnie ze studium prawie cała działka znajduje się w terenie mieszkaniowym. Jedynie jej nieduży fragment w północno zachodniej części znajduje się w terenie usług wieloprzestrzennych z udziałem zabudowy rezydencjalnej. W celu ujednolicenia przeznaczenia, całą działkę przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem oraz jego sąsiedztwo nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i sąsiedztwa ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Określono maksymalną wysokość nowej zabudowy do 10 metrów, z zastrzeżeniem, że wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan nie może przekraczać 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna. Dodatkowo ustalono geometrie i rodzaj stosowanych dachów oraz kolorystykę budynków.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz zakaz

wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III, ani grunty leśne, przez co nie ma konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W sąsiedztwie terenu 1MN przechodzi gazociąg DN63. Na rysunku planu oznaczano granicę strefy kontrolowanej wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania. Granica strefy kontrolowanej stanowi maksymalną odległość z ograniczeniami w lokalizacji obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji ustaleniami planu. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu w sąsiedztwie istniejącego gazociągu wskazanego na rysunku planu określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania. W związku z występowaniem w sąsiedztwie obszaru planu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia plan ustala zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 8 m od osi linii. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. W związku z typowo mieszkaniowym charakterem projektowanej zabudowy nie określono ustaleń związanych z potrzebami osób niepełnosprawnych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Teren 1MN wyznaczony w projekcie planu pod zabudowę zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejących drogach publicznych o nawierzchni asfaltowej. W pasie drogowym występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa oraz światłowodowa. W związku z wysokimi walorami krajobrazowymi i bliskością lasów tereny stanowią atrakcyjne miejsce do zamieszkania.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiany ustaleń obowiązującego planu wynikają z wniosku właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tych terenów.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń

naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez ustalenie nowego terenu pod zabudowę wynika z wniosku właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tych terenów. Wprowadzane zmiany mają za zadanie umożliwienie lepszego wykorzystania nieruchomości.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszary objęte planem przylegają do dróg publicznych. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z terenem IMN występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa oraz światłowodowa zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowosolna uchwały nr XXXVII/264/21 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Wiączyń Dolny ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 lipca 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2022 r. do 6 grudnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nowosolna, ul. Rynek Nowosolna 1, 92-703 Łódź, w godzinach pracy Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nowosolna w zakładce Urząd Gminy Nowosolna → Tablica Ogłoszeń → Obwieszczenia, Zawiadomienia <http://nowosolna.bip.net.pl/> oraz na stronie internetowej Gminy Nowosolna <http://gminanowosolna.pl/>. Dnia 23 listopada 2022 r. o godz. 14:30 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 20 grudnia 2022 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres urząd@gminanowosolna.pl.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Nowosolna.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z terenem 1MN występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszaru objętego planem miejscowym. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowego terenu oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarach objętych planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez ustalenie nowego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wynika z wniosku właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tego terenu. Wprowadzane zmiany mają za zadanie m.in. przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną działki przylegającej do istniejących dróg. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków dróg lub ich poszerzenia. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z terenem 1MN występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa oraz światłowodowa zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowosolna uchwały nr XXXVII/264/21 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Wiączyń Dolny ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 lipca 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2022 r. do 6 grudnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nowosolna, ul. Rynek Nowosolna 1, 92-703 Łódź, w godzinach pracy Urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nowosolna w zakładce Urząd Gminy Nowosolna → Tablica Ogłoszeń → Obwieszczenia, Zawiadomienia <http://nowosolna.bip.net.pl/> oraz na stronie internetowej Gminy Nowosolna <http://gminanowosolna.pl/>. Dnia 23 listopada 2022 r. o godz. 14:30 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 20 grudnia 2022 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren 1MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowi fragment już istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki miejscowości Wiączyń Dolny. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

5. 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr LII/331/18 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Nowosolna, dokonanej w oparciu o przedstawioną przez Wójta Gminy Nowosolna "Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowosolna". Obszar objęty projektem planu zaliczony jest do I grupy obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy. Plan nie zawiera ustaleń, które mogłyby w jakikolwiek sposób kolidować z zapisami ww. dokumentu. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Planowana zabudowa posiada obsługę z istniejących dróg publicznych. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków dróg lub ich poszerzenia. W sąsiedztwie terenu 1MN przechodzi wodociąg o średnicy 110 mm wraz z odgałęzieniami który zapewnia dostawę wody o odpowiedniej jakości. W sąsiedztwie obszaru objętego planem gmina nie prowadzi prac przygotowawczych i inwestycyjnych związanych z budową infrastruktury technicznej w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej lub deszczowej. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości sieć kanalizacji sanitarnej lub deszczowej będzie realizowana w sąsiedztwie obszarów planu.

W przypadku zagospodarowania terenu przeznaczonego pod zabudowę gmina może liczyć na wpływy z podatku od nieruchomości.

Projekt planu ustala stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.