

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Natolin

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 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XXXVII/261/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Natolin, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło na wniosek Wójta Gminy Nowosolna, w celu zabezpieczenia mieszkańców Natolina przed potencjalnymi uciążliwościami związanymi z zagospodarowaniem terenów produkcyjnych oraz ich negatywnym wpływem na tereny mieszkaniowe.

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 terenów oraz ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Tereny mają zapewniony dostęp do dróg publicznych. 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 7 działek należących do jednego właściciela. Działki były zagospodarowane jako jedna całość zabudową związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą. Aktualnie obiekty budowlane znajdujące się na terenie U są wyburzane w celu lokalizacji nowej zabudowy usługowej.

Zgodnie ze studium działki znajdują się w terenie produkcyjnym (przemysłowym) oraz terenie mieszkaniowym. Studium zarówno dla terenów mieszkaniowych, jak i dla terenów produkcyjnych (przemysłowych) dopuszcza możliwość lokalizacji usług. W celu ujednolicenia przeznaczenia, cały obszar planu przeznaczono pod zabudowę usługową.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem położony jest poza granicami Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, jednak granica Parku przechodzi wzdłuż drogi od północy bezpośrednio graniczącej z obszarem planu. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i sąsiedztwa ustalono zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Określono m.in. maksymalną wysokość zabudowy, geometrię 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 zawsze i potencjalnie 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. Wzdłuż zachodniej i południowej granicy obszaru objętego planem ustalono strefę zieleni izolacyjnej mające na celu ochronę sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem terenu U. Na obszarach planu nie występują urządzenia melioracji wodnych. 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.

Plan miejscowy 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 2022 r. poz. 840), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

W sąsiedztwie terenu U przechodzi gazociąg. 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. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. W planie miejscowym określono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Teren U 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 zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Aktualnie obiekty budowlane znajdujące się na terenie U są wyburzane w celu lokalizacji nowej zabudowy usługowej, co może znacznie zwiększyć wartość nieruchomości.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczą. 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;

Obszar objęty planem obejmuje 7 działek należących do jednego właściciela. Działki były zagospodarowane jako jedna całość zabudową związaną z prowadzoną działalnością gospodarczą. Aktualnie obiekty budowlane znajdujące się na terenie U są wyburzane w celu lokalizacji nowej zabudowy usługowej. W celu ujednolicenia przeznaczenia, całą działkę przeznaczono pod zabudowę usługową. Lokalizacja nowej zabudowy usługowej na podstawie ustaleń nowego planu może podnieść estetykę eksponowanego miejsca położonego na przecięciu uczęszczanych dróg oraz zapobiec potencjalnym uciążliwościom w przypadku zagospodarowania terenów funkcją produkcyjną oraz ich negatywnym wpływem na tereny mieszkaniowe.

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

Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych. W pasie drogowym dróg bezpośrednio graniczącym z obszarem planu 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/261/21 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Natolin ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 lipca 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono jeden wniosek, który nie został uwzględniony.

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. 13:30 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 20 grudnia 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 2 uwagi. Jedna uwaga dotyczyła zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy z 12 metrów na 10 metrów. Druga uwaga dotyczyła zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 10% powierzchni działki budowlanej do co najmniej 50%. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Nowosolna.

Następnie, zgodnie z procedurą planistyczną, projekt planu w wersji z wyłożenia oraz z nieuwzględnionymi uwagami przekazano Radzie Gminy Nowosolna. Rada Gminy zdecydowała uwzględnić uwagę dotyczącą maksymalnej wysokości zabudowy w całości,

natomiast uwagę dotyczącą minimalnej powierzchni biologicznie czynnej uwzględniono częściowo, co skutkowało brakiem możliwości uchwalenia projektu planu w wersji z wyłożenia. Podczas prac komisji Rady Gminy Nowosolna wskazano na potrzebę poszerzenia strefy zieleni izolacyjnej z 5 metrów na 7 metrów oraz zwiększeniu powierzchni biologicznie czynnej.

W wyniku stwierdzenia przez Radę Gminy Nowosolna konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu, Wójt Gminy Nowosolna wprowadził zmiany i ponownie wyłożył projekt planu do publicznego wglądu w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian, czyli w zakresie strefy zieleni izolacyjnej, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy. Wyłożenie projektu planu odbędzie się w dniach od 19 lipca 2023 r. do 8 sierpnia 2023 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 25 lipca 2023 r. o godz. 11:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 22 sierpnia 2023 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 oraz o jego wyłożeniu 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 U 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 nowych terenów 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 obszarze objętym 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.

Aktualnie obiekty budowlane znajdujące się na terenie U są wyburzane w celu lokalizacji nowej zabudowy. Lokalizacja nowej zabudowy usługowej na podstawie ustaleń nowego planu podniesie estetykę eksponowanego miejsca położonego na przecięciu uczęszczanych dróg. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków dróg. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem planu występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa oraz światłowodowa zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy. Po podjęciu przez Radę Gminy Nowosolna uchwały nr XXXVII/261/21 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Natolin ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 lipca 2021 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono jeden wniosek, który nie został uwzględniony.

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. 13:30 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 20 grudnia 2022 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu złożono 2 uwagi. Jedna uwaga dotyczyła zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy z 12 metrów na 10 metrów. Druga uwaga dotyczyła zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 10% powierzchni działki budowlanej do co najmniej 50%. Uwagi nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Nowosolna.

Następnie, zgodnie z procedurą planistyczną, projekt planu w wersji z wyłożenia oraz z nieuwzględnionymi uwagami przekazano Radzie Gminy Nowosolna. Rada Gminy zdecydowała uwzględnić uwagę dotyczącą maksymalnej wysokości zabudowy w całości, natomiast uwagę dotyczącą minimalnej powierzchni biologicznie czynnej uwzględniono częściowo, co skutkowało brakiem możliwości uchwalenia projektu planu w wersji z wyłożenia. Podczas prac komisji Rady Gminy Nowosolna wskazano na potrzebę poszerzenia strefy zieleni izolacyjnej z 5 metrów na 7 metrów oraz zwiększeniu powierzchni biologicznie czynnej.

W wyniku stwierdzenia przez Radę Gminy Nowosolna konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu, Wójt Gminy Nowosolna wprowadził zmiany i ponownie wyłożył projekt planu do publicznego wglądu w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian, czyli w zakresie strefy zieleni izolacyjnej, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy. Wyłożenie projektu planu odbędzie się w dniach od 19 lipca 2023 r. do 8 sierpnia 2023 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 25 lipca 2023 r. o godz. 11:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 22 sierpnia 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Projekt planu miejscowego uzyskał opinie 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

Obszar objęty planem stanowi fragment już istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki miejscowości Natolin. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. W odległości ok. 80 m. od terenu U zlokalizowany jest przystanek autobusowy komunikacji publicznej.

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". 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. Realizacja ustaleń planu nie będzie wymagała poszerzenia dróg bezpośrednio graniczących z obszarem planu. W sąsiedztwie terenu U 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 obszaru 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.