

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Stare Skoszewy

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/263/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Stare Skoszewy, 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, wypełnione są poprzez pozostawienie terenu objętego planem w istniejącym zagospodarowaniu (z wyłączeniem poszerzenia drogi). Początkowo projekt planu miejscowego część terenu przeznaczał pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jednak z uwagi na brak uzgodnienia projektu planu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (trzykrotne) przeznaczenie terenu dostosowano do istniejącego zagospodarowania (tereny zalesień i teren lasu). Dopiero takie przeznaczenie (bez możliwości lokalizacji zabudowy) zostało uzgodnione przez RDOŚ. 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. Początkowo projekt planu był procedowany z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (zgodnie z ustaleniami studium), jednak z uwagi na brak uzgodnienia takiego przeznaczenia przez RDOŚ projekt planu zmieniono na tereny bez możliwości lokalizacji zabudowy.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich o wysokich walorach krajobrazowych. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze oraz stanowisko organu uzgadniającego (RDOŚ) obszar objęty planem pozostanie w istniejącym zagospodarowaniu.

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

Obszar objęty planem położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, gdzie obowiązują ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami dotyczącymi parku krajobrazowego oraz przepisami odrębnymi. W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zakaz lokalizowania 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. Z uwagi na brak uzgodnienia

projektu planu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (trzykrotne) przeznaczenie terenu dostosowano do istniejącego zagospodarowania (tereny zalesień i teren lasu). Dopiero takie przeznaczenie zostało pozytywnie uzgodnione przez RDOŚ. Na obszarach planu nie występują urządzenia melioracji wodnych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III. W granicach terenu IKDD stanowiącego poszerzenie istniejącej drogi występują grunty leśne o powierzchni 455 m² dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele 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;

Przy realizacji przeznaczenia terenu, projekt planu nakazuje zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, w tym wymaganej odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. W związku z brakiem możliwości lokalizacji budynków nie określono ustaleń związanych z potrzebami osób niepełnosprawnych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

W związku z wysokimi walorami krajobrazowymi tereny stanowią atrakcyjne miejsce rekreacji codziennej mieszkańców sąsiadujących z obszarem planu.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja poszerzenia drogi będzie wymagała przejęcia części działki przez zarządcę drogi.

- 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 wynikała z wniosku właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tych terenów. Z uwagi na brak uzgodnienia projektu planu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (trzykrotne) przeznaczenie terenu dostosowano do istniejącego zagospodarowania (tereny zalesień i teren lasu). Projekt planu zabezpiecza fragment terenu pod poszerzenie istniejącej ogólnodostępnej drogi.

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

Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury technicznej.

- 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/263/21 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Stare Skoszewy 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 zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia 2023 r. do 5 września 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 05 września 2023 r. o godz. 15:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 19 września 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;

Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury technicznej.

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 właściciela nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium, które określiło nowe kierunki rozwoju dla tych terenów. Wprowadzane zmiany mają za zadanie m.in. przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną części działki przyległej do istniejącej drogi wymagającej poszerzenia. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków dróg. Teren IKDD będzie musiał być przejęty przez Gminę Nowosolna na poszerzenie istniejącej drogi. Zakłada się, że zaopatrzenie

w infrastrukturę techniczną terenu IMN odbywać się będzie poprzez indywidualne urządzenia budowlane.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowosolna uchwały nr XXXVII/263/21 z dnia 28 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obrębu Stare Skoszewy 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 zostanie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 sierpnia 2023 r. do 5 września 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 05 września 2023 r. o godz. 15:00 odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 19 września 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został przesłany celem zaopiniowania i uzgodnienia do 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

Projekt planu miejscowego nie wprowadza nowej zabudowy. Obsługa komunikacyjna obszaru planu odbywać się będzie 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

Realizacja ustaleń planu będzie wymagała przejęcia fragmentu nieruchomości przez Gminę Nowosolna (poszerzenie drogi – teren IKDD). W sąsiedztwie obszaru objętego planem gmina nie prowadzi prac przygotowawczych i inwestycyjnych związanych z budową infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej lub deszczowej. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacji sanitarnej lub deszczowej będzie realizowana w sąsiedztwie obszaru planu lub w jego granicach. W związku z brakiem możliwości lokalizacji zabudowy stwierdzono brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.