

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Ksawerów, obręb Lipiny

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą nr IX/57/19 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Ksawerów, obręb Lipiny, 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 ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem stanowi część miejscowości Ksawerów, która charakteryzuje się głównie rozproszoną zabudową wzdłuż drogi publicznej. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i sąsiedztwa ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Dodatkowo określono maksymalną wysokość zabudowy do 8 metrów, ustalono geometrie i rodzaj stosowanych dachów oraz kolorystykę budynków.

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

Obszar znajduje się poza granicami Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego), 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. Określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Na obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty rolne klas I-III ani lasy, 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 równoległe 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 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 obszaru objętego planem przechodzi gazociąg DN63. Na rysunku planu oznaczano strefę kontrolowaną o szerokości 20 metrów (po 10 metrów od osi gazociągu), w której występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu 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 typowo mieszkaniowym charakterem projektowanej zabudowy nie określono ustaleń związanych z potrzebami osób niepełnosprawnych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Teren wyznaczony w projekcie planu pod zabudowę zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, przy istniejącej drodze publicznej. Działka, będąca własnością Gminy Nowosolna, jest uzbrojona w podstawową infrastrukturę techniczną. Ewentualna budowa obiektów celu publicznego (np. świetlicy wiejskiej) nie będzie wymagała wykupu nieruchomości na ten cel. W pasie drogowym oraz w granicach działki występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i światłowodowa. Realizacja przeznaczenia określonego w projekcie planu nie będzie wymagała budowy infrastruktury technicznej.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Zmiany ustaleń obowiązującego planu wynikają z chęci budowy w miejscowości Ksawerów świetlicy wiejskiej oraz modernizacji istniejącego boiska. Realizacja poszerzenia drogi będzie nie wymagała wykupu części działki, ponieważ właścicielem nieruchomości jest Gmina Nowosolna.

- 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.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez zmianę ustaleń obowiązującego planu wynikają z chęci budowy w miejscowości Ksawerów świetlicy wiejskiej oraz modernizacji istniejącego boiska. Nowe ustalenia planu poszerzą zakres możliwości, zagospodarowania działki i umożliwią lepsze wykorzystanie nieruchomości, będącej własnością Gminy Nowosolna. Obowiązujący plan miejscowy przeznacza działkę objętą projektem planu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową i użytki rolne.

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

Obszar objęty planem przylega do drogi publicznej. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem oraz w granicach działki objętej planem występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i 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 IX/57/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Ksawerów, obręb Lipiny, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 19 lipca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 czerwca 2020 r. do 6 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nowosolna, ul. Rynek Nowosolna 1, 92-703 Łódź, w godzinach pracy Urzędu oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Nowosolna. Dnia 24 czerwca 2020 r. o godz. 13:00 w Gminno Parkowym Centrum Kultury i Ekologii w Plichtowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 20 lipca 2020 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 uwag i wniosków 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 obszarem objętym planem 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 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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez zmianę ustaleń obowiązującego planu wynikają z chęci budowy w miejscowości Ksawerów świetlicy wiejskiej oraz modernizacji istniejącego boiska. Nowe ustalenia planu poszerzą zakres możliwości, zagospodarowania działki i umożliwią lepsze wykorzystanie nieruchomości, będącej własnością Gminy Nowosolna. W granicach terenu 1MN/U istnieje również możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzonej, co wynika z obowiązującego planu miejscowego. Projektowane zmiany nie spowodują konieczności budowy nowych odcinków dróg. Projektowane poszerzenie istniejącej drogi wynika z konieczności spełnienia wymogów przepisów z zakresu dróg publicznych. W pasie drogowym drogi bezpośrednio graniczącej z obszarem objętym planem występuje sieć wodociągowa elektroenergetyczna i światłowodowa zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowosolna uchwały nr IX/57/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Ksawerów, obręb Lipiny, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 19 lipca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 czerwca 2020 r. do 6 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Nowosolna, ul. Rynek Nowosolna 1, 92-703 Łódź, w godzinach pracy Urzędu oraz na stronach internetowych Urzędu Gminy Nowosolna. Dnia 24 czerwca 2020 r. o godz. 13:00 w Gminno Parkowym Centrum Kultury i Ekologii w Plichtowie odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 20 lipca 2020 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagę do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym 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 przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową stanowi fragment już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Ksawerów. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. Teren 1MN/U stanowi fragment już istniejącej zabudowy mieszkaniowej miejscowości Ksawerów, graniczącej z obszarem planu.

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

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" i wynika z aktualnych i uzasadnionych potrzeb inwestycyjnych Gminy Nowosolna.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obszar objęty planem stanowi własność Gminy Nowosolna. Ustalenia planu nie będą wymagały budowy nowych dróg. Poszerzenia wymaga droga gminna oznaczona symbolem 1KDL. Może wystąpić konieczność rozbudowy sieci wodociągowej oraz budowy kanalizacji sanitarnej

i deszczowej. w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, prognozowane nakłady na jego realizację mogą osiągnąć sumę rzędu 12,18 tys. zł a równocześnie wpływy do budżetu gminy osiągną kwotę rzędu 25,26 tys. zł. 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 ugn 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.