

UZASADNIENIE

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

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/58/19 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka, 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. W związku z tym, iż istniejące budynki są zlokalizowane między wyznaczoną nową linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi dopuszczono możliwość ich nadbudowy, przebudowę lub zmiany sposobu użytkowania, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do ustaleń studium oraz istniejącego zagospodarowania. Teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem jest częściowo zabudowany i stanowi część miejscowości Kalonka. Obszar położony jest w Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich o wysokich walorach krajobrazowych. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i sąsiedztwa ustalono zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Dodatkowo określono maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do 8 metrów, a budynków usługowych do 10 metrów, ustalono geometrie i rodzaj stosowanych dachów oraz kolorystykę budynków. Dla terenu 1MN/U określono również wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym konieczność stosowania jednorodnych nawierzchni dojazdów, placów oraz jednolitych rozwiązań w zakresie kolorystyki, stylistyki i materiałów dla ławek i śmietników oraz słupów oświetleniowych, możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji handlowo – usługowej o maksymalnej wysokości 4 metrów nad poziom terenu oraz zakazy w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej.

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

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w którym obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym ograniczenia w lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono 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 przechodzą gazociągi DN150 i DN200. Na rysunku planu oznaczano strefy kontrolowane o szerokości 20 metrów (po 10 metrów od osi gazociągu), w których 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. Działki, będące własnością Gminy Nowosolna, są uzbrojone w podstawową infrastrukturę techniczną. Ewentualna budowa nowych obiektów celu publicznego lub przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących nie będzie wymagała wykupu nieruchomości na ten cel. W pasie drogowym oraz w granicach działki występuje sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, gazowa 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. Zmiana ustaleń obowiązującego planu wynika z chęci poprawy standardu funkcjonowania istniejącej świetlicy wiejskiej lub budowy nowej świetlicy w miejscowości Kalonka. Realizacja poszerzeń dróg nie będzie obciążała budżetu Gminy 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 wynika z chęci poprawy standardu funkcjonowania istniejącej świetlicy wiejskiej lub budowy w jej miejsce nowej świetlicy w miejscowości Kalonka. Nowe ustalenia planu poszerzą zakres możliwości, zagospodarowania działki i umożliwią lepsze wykorzystanie nieruchomości, będących własnością Gminy Nowosolna. Obowiązujący plan miejscowy przeznacza działki objęte projektem planu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową.

- 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, gazowa 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/58/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka, 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. 13:30 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 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 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 wynika z chęci poprawy standardu funkcjonowania istniejącej świetlicy wiejskiej lub budowy w jej miejsce nowej świetlicy w miejscowości Kalonka. Nowe ustalenia planu poszerzą zakres możliwości, zagospodarowania działki i umożliwią lepsze wykorzystanie nieruchomości, będących własnością Gminy Nowosolna. Obowiązujący plan miejscowy przeznacza działki objęte projektem planu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. 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, gazowa i światłowodowa zaspokajająca podstawowe potrzeby projektowanej zabudowy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowosolna uchwały nr IX/58/19 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru miejscowości Kalonka, obręb Kalonka, 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. 13:30 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 zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miejscowości Kalonka. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu. W niewielkiej odległości od obszaru planu zlokalizowany jest przystanek autobusowy, umożliwiający korzystanie z publicznych środków transportu. Teren 1MN/U stanowi fragment już istniejącej zabudowy mieszkaniowej miejscowości Kalonka.

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

Działki objęte planem (za wyjątkiem działek drogowych) stanowią własność Gminy Nowosolna. Poszerzenia wymagają drogi powiatowe oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ, nie kwalifikujące się jako zadanie własne gminy. Ustalenia planu nie przewidują konieczności budowy nowych dróg publicznych oraz budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej, jednak możliwa jest w przyszłości konieczność rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącej infrastruktury technicznej. W przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, prognozowane wpływy do budżetu gminy osiągną kwotę rzędu 8,5 tys. zł. Nie przewiduje się konieczności budowy nowej inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.