

**UCHWAŁA NR XXII/133/16
RADY GMINY NOWOSOLNA**

z dnia 25 maja 2016 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr VII/29/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 31 marca 2015 roku w sprawie
przystąpienia do sporządzania zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Nowosolna" dla części obszaru obrębu Lipiny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 9 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. W uchwale Nr VII/29/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna" dla części obszaru obrębu Lipiny zmianie ulega załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego opracowaniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi załącznik graficzny przedstawiający nowe granice obszaru objętego opracowaniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

3. Z chwilą podjęcia niniejszej uchwały przestaje obowiązywać dotychczasowy załącznik graficzny do uchwały nr VII/29/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 31 marca 2015 r.

§ 2. Pozostałe zapisy uchwały Nr VII/29/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 31 marca 2015 r. pozostają bez zmian.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Nowosolna

**Małgorzata Kamińska -
Bruszevska**



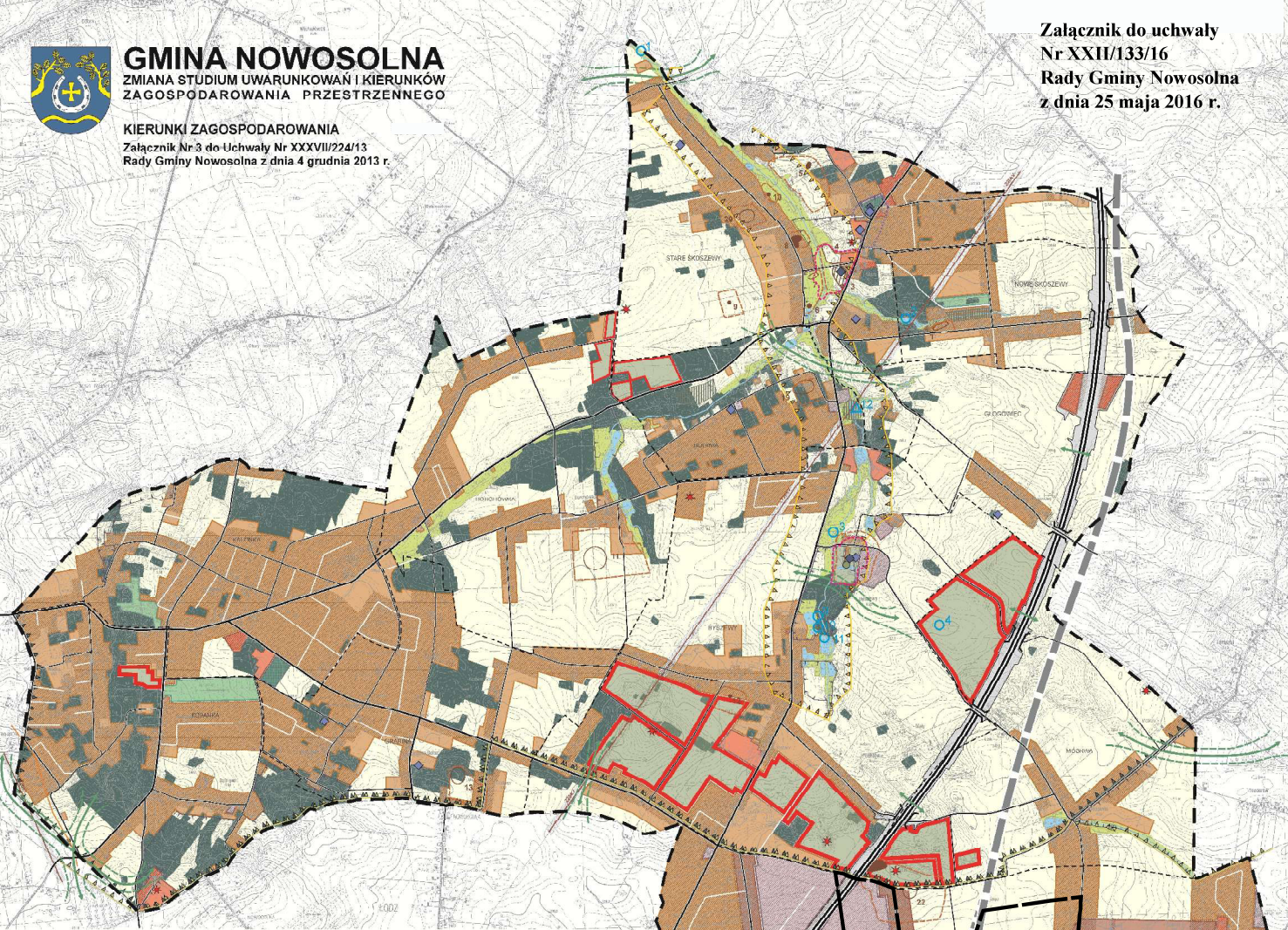
GMINA NOWOSOLNA

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

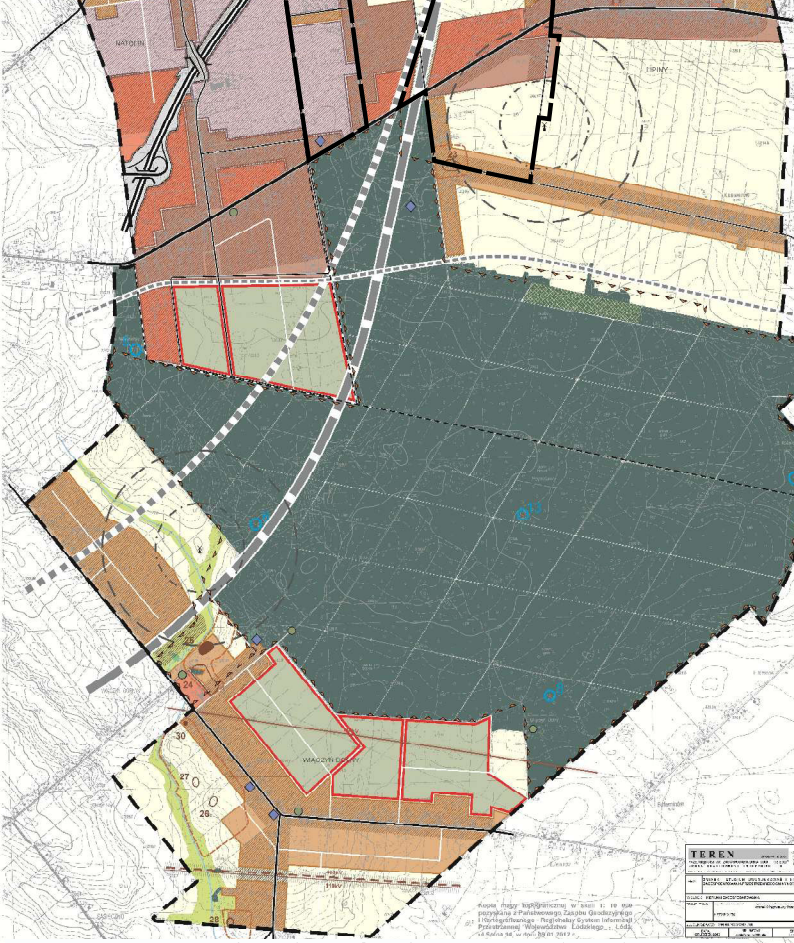
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r.

Załącznik do uchwały
Nr XXII/133/16
Rady Gminy Nowosolna
z dnia 25 maja 2016 r.



- GRANICA GMINY
- GRANICE I NAZWY SOLECTW
- TERENY MIESZKANIOWE (W TYM OBJĘTE MPZP)
- TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE (W TYM OBJĘTE MPZP)
- TERENY PRZEMYSŁOWE (W TYM OBJĘTE MPZP)
- TERENY USŁUG (W TYM OBJĘTE MPZP)
- TERENY USŁUG WIELKOPRZESTRZENNYCH
- TERENY USŁUG WIELKOPRZESTRZENNYCH Z LUDZIAŁEM ZABUDOWY REZYDENCJALNEJ
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELENI DOLINEJ
- TERENY OGRÓDÓW DZIAŁ KOWYCH
- TERENY UMEJĘCIARZY
- ZESPÓŁ DWORSKO - PARKOWY
- TERENY ROLNE
- WODY POWIERZCHNIOWE
- ZBIORNIKI RETENCYJNE / OBIEKT RETENCJI KORYTOWEJ
- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
- GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
- TEREN REZERWATU WIĄCZYŃ
- KORYTARZE EKOLOGICZNE WGP PLANU OCHRONY PKWL
- PRZEPĘTY KORYTARZY EKOLOGICZNYCH - PRZEJĘCIA DLA ZWIERZĄT WGP PLANU OCHRONY PKWL
- GRANICA PROPONOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA PROJEKTOWANYCH I PROPONOWANYCH ZESPOŁÓW PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICA PROJEKTOWANEGO PARKU KULTUROWEGO „ŚLADAMI J.WAŻKIEWICZA W DOLINIE MOGZOZECIOWY”
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PUNKTY WIDOKOWE
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO EVIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- STANOWISKA ARCHEOL. OGÓCZNE WPISANE DO FWIDFNC. II ZABYTKÓW, WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ARCHEOL. OGÓCZNEJ
- PROJEKTOWANY PRZEBIEG I AUTOSTRADY A1
- UKŁUGA GŁÓWNA
- DROGI ZBIORCZE
- DROGI LOKALNE I WAŻNIEJSZE DROGI DOJAZDOWE
- DROGI UKŁADÓW WEWNĘTRZNYCH
- REFERENCYJNY WARIANT PRZEBIEGU PROJEKTOWANEJ OBWODNICZY BRZEZIN
- ORIENTACYJNE PRZEBIEGI PROJEKTOWANEJ TRASY KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI
- URZĄDZENIA RADIONAWIGACYJNE WRAZ ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220kV
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV
- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400kV WGP PZPWŁ
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA



oznaczenie granic terenów objętych sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Lipiny

TEREN	
1	TEREN REZERWATU WIĄCZYŃ
2	TERENY MIESZKANIOWE (W TYM OBJĘTE MPZP)
3	TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE (W TYM OBJĘTE MPZP)
4	TERENY PRZEMYSŁOWE (W TYM OBJĘTE MPZP)
5	TERENY USŁUG (W TYM OBJĘTE MPZP)
6	TERENY USŁUG WIELKOPRZESTRZENNYCH
7	TERENY USŁUG WIELKOPRZESTRZENNYCH Z LUDZIAŁEM ZABUDOWY REZYDENCJALNEJ
8	TERENY LASÓW
9	TERENY ZIELENI DOLINEJ
10	TERENY OGRÓDÓW DZIAŁ KOWYCH
11	TERENY UMEJĘCIARZY
12	ZESPÓŁ DWORSKO - PARKOWY
13	TERENY ROLNE
14	WODY POWIERZCHNIOWE
15	ZBIORNIKI RETENCYJNE / OBIEKT RETENCJI KORYTOWEJ
16	GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
17	GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
18	TEREN REZERWATU WIĄCZYŃ
19	KORYTARZE EKOLOGICZNE WGP PLANU OCHRONY PKWL
20	PRZEPĘTY KORYTARZY EKOLOGICZNYCH - PRZEJĘCIA DLA ZWIERZĄT WGP PLANU OCHRONY PKWL
21	GRANICA PROPONOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
22	GRANICA PROJEKTOWANYCH I PROPONOWANYCH ZESPOŁÓW PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
23	GRANICA PROJEKTOWANEGO PARKU KULTUROWEGO „ŚLADAMI J.WAŻKIEWICZA W DOLINIE MOGZOZECIOWY”
24	PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
25	PUNKTY WIDOKOWE
26	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY
27	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
28	OBIEKTY WPISANE DO EVIDENCJI ZABYTKÓW
29	GRANICA STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
30	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
31	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
32	STANOWISKA ARCHEOL. OGÓCZNE WPISANE DO FWIDFNC. II ZABYTKÓW, WRAZ ZE STREFĄ OCHRONY ARCHEOL. OGÓCZNEJ
33	PROJEKTOWANY PRZEBIEG I AUTOSTRADY A1
34	UKŁUGA GŁÓWNA
35	DROGI ZBIORCZE
36	DROGI LOKALNE I WAŻNIEJSZE DROGI DOJAZDOWE
37	DROGI UKŁADÓW WEWNĘTRZNYCH
38	REFERENCYJNY WARIANT PRZEBIEGU PROJEKTOWANEJ OBWODNICZY BRZEZIN
39	ORIENTACYJNE PRZEBIEGI PROJEKTOWANEJ TRASY KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI
40	URZĄDZENIA RADIONAWIGACYJNE WRAZ ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA
41	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 220kV
42	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV
43	PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400kV WGP PZPWŁ
44	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA

1) granice poszczególnych obszarów odpowiedzialną dokładnością skali mapy, ich układanie oraz dostrzeżenie do zmian ewidencyjnych posiadanych przez właścicieli nieruchomości w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

2) przedłożone przez zarządzenie Urzędu Gminy Nowosolna do wyznaczonego obszaru (zobacz mapę sytuacyjną) w celu wyznaczenia do podlegających zmian terenów, a w szczególności do wyznaczenia terenów objętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

3) układ kartograficzny ma charakter schematyczny, a pokazane linie nie są całkowicie konformalne z liniami rozgraniczającymi obszar planu (1:50000)

Uzasadnienie

Do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Lipiny przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/29/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 31 marca 2015 roku. Obszarem opracowania został objęty teren obrębu geodezyjnego Lipiny z pominięciem obszaru Lasu Wiączyńskiego. Powierzchnia opracowania wynosić miała około 6 km².

Przystąpienie do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Lipiny - dla obszaru położonego w granicach przedstawionych na załączniku graficznym do uchwały inicjującej - podyktowane było potrzebą wprowadzenia do jego treści zmian i aktualizacji wynikających ze zidentyfikowanych potrzeb inwestycyjnych gminy.

W trakcie prac projektowych - na etapie obejmującym opracowanie koncepcji zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Lipiny, w wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych, jak również zmiany przepisów prawa, stwierdzono konieczność wyłączenia z opracowania części terenów objętych opracowaniem zmiany Studium. Potrzebę zmiany granic opracowania potwierdza sporządzona "Analiza zasadności zmiany granic opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru obrębu Lipiny".

W trakcie trwania procedury zmiany Studium uwarunkowań dla części obszaru obrębu Lipiny, z dniem 18 listopada 2015 roku weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji. Ustawą tą (bez przepisów przejściowych) m. in. zmieniono brzmienie art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, znacznie poszerzając zakres niezbędnych opracowań analitycznych. Przywołany przepis narzuca obowiązek wykonania bilansu terenów na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy.

Wypełniając przepisy zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w toku prac studialnych przeprowadzono analizy konieczne do sformułowania części opracowania zawierającej uwarunkowania przestrzenne obszaru zmiany Studium. W szczególności wykonano bilans terenów już przeznaczonych dla funkcji budowlanych (terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych i produkcyjno - usługowych) oraz dokonano oceny ich obecnej struktury, analizy walorów ekonomicznych przestrzeni, jej uwarunkowań przyrodniczych i społecznych.

Wykonane analizy wynikające z uregulowań w art. 10 ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w brzmieniu jakie uzyskała po wejściu w życie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 roku, poz 1777) ujawniły iż:

1) w obszarze opracowania o powierzchni około 600 ha obowiązujące Studium podlegające niniejszej zmianie wyznaczyło około 228 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę, wśród których największy udział mają tereny o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej (około 170 ha);

2) obecnie w obszarze zmiany Studium obowiązują trzy plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wyznaczają tereny przeznaczone dla zabudowy i tereny komunikacyjne;

3) spośród terenów o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej w obowiązującym Studium, nieco ponad **35 ha** nie ma takiego przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych;

4) ogólny stopień skonsumowania obowiązujących planów miejscowych kształtuje się na poziomie około **30%**, przy czym tereny o funkcji produkcyjno - usługowej zrealizowane są w około 40%, zaś tereny mieszkaniowe wykorzystano w 25%;

5) dane demograficzne nie pozwalają na wnioskowanie o trendzie wzrostowym liczby mieszkańców wymagającym otwarcia znacznych, nowych powierzchni budowlanych o funkcjach mieszkaniowych, co w toku dalszych prac projektowych powinno skutkować koniecznością ograniczenia już wyznaczonych terenów o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (**35 ha** nie przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę);

6) przeprowadzone analizy ekonomiczne wskazują na funkcję produkcyjno-usługową jako najbardziej opłacalną dla przestrzeni budowlanej gminy – potwierdzają to wyniki rozważań tak dotyczących przyszłych dochodów jak też kosztów;

7) lokalne uwarunkowania komunikacyjne związane z zaawansowaną budową autostrady A-1, przebiegiem istniejącej drogi krajowej Nr 72 oraz projektowanym przebiegiem obwodnicy Brzezin sprawiają, że warunki dla

rozwoju zabudowy mieszkaniowej są w obszarze zmiany Studium średnio korzystne, a na znacznym obszarze niekorzystne (hałas i zanieczyszczenia związane z wzmożonym ruchem kołowym, przebieg projektowanej trasy kolei dużych prędkości); takie uwarunkowania wyraźnie preferują wprowadzanie funkcji niemieszkalnych;

8) bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego Rezerwatu Leśnego Wiączyń oraz projektowanego docelowo poszerzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Mrogi – Mrozycy wraz z obecnością kompleksów gleb chronionych o klasie bonitacyjnej RIIIb w znacznym stopniu ograniczają możliwości wprowadzania funkcji budowlanych w południowej i południowo-wschodniej części obszaru zmiany Studium;

Analiza powyższych uwarunkowań, w zestawieniu z lokalnymi warunkami demograficznymi, wskazuje, że w opracowywanej zmianie Studium na podstawie uchwały Nr VII/29/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 31 marca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna” dla części obszaru obrębu Lipiny, konieczne będzie ograniczenie powierzchni terenów o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Dotyczy to terenów nie przeznaczonych jeszcze pod zabudowę w obowiązujących planach (35 ha), a wprowadzonych/ustalonych w obowiązującym Studium z roku 2013. Takie okoliczności mogą rodzić niezadowolenie właścicieli nieruchomości oraz znaczne trudności w uchwaleniu niniejszej zmiany Studium. Odstąpienie od wszczętej procedury skutkuje niezrealizowaniem celu strategicznego, jakim jest stworzenie przestrzeni aktywizacji gospodarczej a w konsekwencji również społecznej tego rejonu Gminy Nowosolna.

Jako obszar rzeczywistych potrzeb Gminy Nowosolna wskazano tereny o przeznaczeniu produkcyjnym w miejscowości Teolin (**około 40 ha**), dla krótkich istnieje możliwość zwiększenia intensywności ich wykorzystania. Ponadto zgłoszony został wniosek firmy Onvest Polska dotyczący zmiany studium, którego aktualne ustalenia uniemożliwiają obecnie sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z wnioskiem.

Drugim tego typu obszarem są tereny rozciągające się wzdłuż projektowanej trasy kolei dużych prędkości – leżące pomiędzy nią a południkowym odcinkiem drogi gminnej relacji Byszewy-Moskwa-Lipiny; Lipiny-Ksawerów-granice gminy Brzeziny (Nr DG106312E). Głównym walorem tych terenów oprócz dostępności komunikacyjnej jest ich znaczna powierzchnia – niemal **90 ha = 0,9 km²** z dostępem do drogi krajowej nr 72 i wspomagającą obsługą z drogi gminnej Nr DG106312E. Dodatkowo zgłoszony został wniosek Pana Józefa Maja, prowadzącego działalność gospodarczą - transport krajowy i zagraniczny, dotyczący zmiany zapisów studium poprzez zmianę przeznaczenia działki o nr ew. 171/8 w miejscowości Lipiny z terenów aktualnie rolnych na tereny usługowe. W tym przypadku także ustalenia obowiązującego Studium uniemożliwiają sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego z wnioskiem. Zatem działka o nr ew. 171/8 została włączona w granice opracowania zmiany Studium.

Biorąc pod uwagę powyższe aspekty podjęcie uchwały zmieniającej uchwałę Nr VII/29/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 31 marca 2015 r. w zakresie zmiany granic obszaru objętego opracowaniem należy uznać za zasadne.