

Łódź, dnia 30.07.2009r.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w gminie
Nowosolna

Zgodnie z art. 32 u.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy. Uchwała jest podejmowana po wcześniejszym przekazaniu przez wójta gminy analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz po uzyskaniu w tym temacie opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Wójt sporządza analizę przynajmniej raz w czasie kadencji rady gminy, biorąc pod uwagę m.in. wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego pochodzące od właścicieli poszczególnych działek.

Jedną z pierwszych czynności podjętych w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych było rozesłanie w lutym 2008r. do wszystkich właścicieli nieruchomości na terenie naszej gminy informacji o przystąpieniu do prac zmierzających do zanalizowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowosolna i o możliwości składania w związku z tym wniosków, uwag dotyczących obowiązujących planów i studium.

Wpłynęło niemal 500 wniosków, które zostały zarejestrowane a następnie wzięte pod uwagę przy sporządzaniu wspomnianej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowosolna (tryb określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje udzielania indywidualnych odpowiedzi na składane wnioski).

Analiza zmian jako dokument została sporządzona przez Wójta Gminy w marcu 2009r., a następnie przekazana w maju Radzie Gminy. Zawiera ona ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu gminy (opisowa i graficzna), analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, analizę wydanych wypisów i wyrysów z planów miejscowych a także biorąc pod uwagę przebieg zakończonych prac planistycznych prowadzonych od 2001 r. W analizie zaznaczono, że obecnie obowiązuje u nas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte w 2000r. oraz 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjmowanych w latach 2001- 2006, które pokrywają w całości obszar gminy Nowosolna. Taką sytuację należy określić jako bardzo korzystną, zapewniającą bardzo wysoki stopień realizacji polityki przestrzennej określonej w studium. Sytuacja ta ma również wpływ na znaczne uproszczenie procedur administracyjnych związanych z zagospodarowywaniem terenów, co przyciąga potencjalnych inwestorów i sprzyja rozwojowi.

Biorąc pod uwagę wydawane w latach 2005- 2009 wypisy i wyrysy z planu zagospodarowania (odpowiednik warunków zabudowy) należy stwierdzić, iż najbardziej intensywnym zmianom zagospodarowania podlegały takie miejscowości jak: Byszewy, Grabina, Kopanka, Natolin, Kalonka. W tych miejscowościach był najwyższy poziom procesów inwestycyjnych, pomimo zawieszenia obowiązywania w roku 2008 miejscowego planu a także zawieszania ustalania warunków zabudowy dla Kopanki, Kalonki i znacznej części Natolina i Grabiny (16 grudnia 2008r.

Naczelny Sad Administracyjny w Warszawie uchylil w calosci wyrok Wojewodzkiego Sadu Administracyjnego w Lodzi z dnia 20 grudnia 2007r. stwierdzajacego niewaznosc miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna).

Taki stan rzeczy potwierdza, ze miejscowosci te znajduja sie w obszarze silnego oddziaływania aglomeracji lodzkiej, a takze wynika z atrakcyjnego polozenia miejscowosci oraz istniejacej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nalezy przypuszczac, iz poprawa dostepnosc drogowej, np. przez modernizacje i realizacje dróg przewidzianych w planach zagospodarowania znacznie zintensyfikuje dzialania inwestycyjne na w/w terenach oraz moze znacznie zaktywizowac rowniez atrakcyjne tereny polozone w strefach rozwoju miejscowosci Natolin, Wiaczyń Dolny, Lipiny.

Nastepnie analizie zostaly poddane zlozone wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których wpłynęło niemal 500.

Rozpatrywano je w ten sposob, ze kazdy wniosek zostal zanalizowany poprzez okieslenie:

- daty wpływu wniosku
- wnioskodawcy
- działki, której dotyczy
- treści wniosku
- dotychczasowego przeznaczenia w miejscowym planie
- oznaczenia wniosku na mapie gminy, zawierajacej graficzny obraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Graficzne oznaczenie wniosków na mapie pozwolilo ocenic zgodnosc kazdego wniosku zarowno ze studium uwarunkowan oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jak i pozwalalo okieslic polozenie terenu, którego wniosek dotyczy w stosunku do terenów juz zagospodarowanych lub posiadajacych infrastrukture, oraz ocenic czy wnioskowane przeznaczenie nie bedzie umozliwiac rozpraszania zabudowy i braku racjonalnosc w budowie infrastruktury technicznej.

Najwiecej wniosków wpłynęło z Byszew, Kalonki, Starych Skoszew, Kopanki, Natolina.

W oparciu o ww. dane dokonano oceny aktualnosc studium i planów miejscowych pod kątem zrównowazonego rozwoju gminy oraz z uwagi na przepisy prawa.

Ustalona, ze obowiazujace na terenie gminy plany miejscowe uchwalone zostaly w latach 2001-2006. W zdecydowanej wieceznosci sa to plany aktualne i odpowiadajace potrzebom gminy w chwili obecnej. W związku z powyższym nie istnieje potrzeba zmiany ich wszystkich. Świadczy o tym procent wykorzystania terenów wskazanych do urbanizacji (tereny zabudowy) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, który srednio wynosi ok. 30 %.

W oparciu o dokonana analize nalezy przypuszczac ze realizacje tych wniosków tylko nieznacznie doprowadzi do rozwoju poszczególnych sołectw. Pomimo przeznaczenia w ostatnich latach setek hektarów pod zabudowe, wnioski nie maja charakteru uzupelniajacego. Ich tresc sprowadza sie do koniecznosc wyznaczenia w planie kolejnych setek hektarów pod zabudowe. Nalezy podkrešlic, iz zlozone

wnioski w ponad 90 % są sprzeczne z obowiązującym studium uwarunkowań, a dla obszarów położonych na terenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich także z Planem Ochrony Parku.

Biorąc pod uwagę iż znakomita większość złożonych wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej, pochodzi w większości przypadków od osób, które stały się właścicielami działek w ostatnich 15 latach oraz, że obowiązujące miejscowe plany pod względem terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zostały zrealizowane (zabudowane i zagospodarowane) co najwyżej w 30- 40 procentowej części, należy uznać, iż wnioski te generuje nie bezpośrednia potrzeba zagospodarowania gruntu, lecz rozwijający się rynek nieruchomości. Ta sytuacja świadczy o zasadniczej aktualności planów miejscowych w pozostałych obszarach i obecnie niewielkich potrzebach dokonywania ich zmian w zakresie przeznaczenia pod zabudowę nowych terenów.

Wskazano też grupę około 20 wniosków o zmianę planu miejscowego mających charakter uzupełniający w stosunku do obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a których uwzględnienie polegać będzie na przeprowadzeniu procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bez konieczności sporządzenia zmiany studium. Niezbędnym jest tutaj rozważenie czy koszt sporządzenia nowych planów dla wybranych obszarów nie będzie nadmiernym obciążeniem dla budżetu gminy w stosunku do spodziewanych korzyści.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym potwierdza skuteczność rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

Od czasów uchwalenia studium minęło prawie 9 lat. Na podstawie analizy zebranych materiałów nasuwa się wniosek o potrzebie wprowadzenia do studium zmian w ściśle określonym zakresie:

- wprowadzenia funkcji usługowej w Starych Skoszewach (Grodzisko)
- wprowadzenie funkcji przestrzeni publicznej na terenach lasów zlokalizowanych w centralnych częściach sołectw,
- wprowadzenie funkcji usługowej na działce komunalnej nr 111 w Kalonce (działka z budynkiem po byłej szkole),
- wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na terenie kompleksu budynków po byłym PGR w Byszewach.

Natomiast we wszystkich sołectwach rysuje się niezadowolenie z ustaleń studium o czym świadczą złożone wnioski. Wnioskodawcy uważają zapisy studium za krzywdzące lub nieaktualne i proponują znaczne rozszerzenie terenów zabudowy. Biorąc pod uwagę zasadę zrównoważonego rozwoju, stan wykorzystania terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a także skutki finansowe dla budżetu gminy należy ocenić iż przystępowanie do procedury zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna nie jest w obecnym czasie w pełni uzasadnione.

Należy dojść do wniosku, że zarówno w warstwie uwarunkowań jak i przede wszystkim kierunków rozwoju przestrzennego gminy studium jest aktualne i umożliwi zrównoważony rozwój przestrzenny i społeczno-gospodarczy gminy. Należy stwierdzić, iż przedstawiona ocena zmian w zagospodarowaniu wskazuje, iż

polityka przestrzenna Gminy Nowosolna określona w studium, w swych głównych założeniach rozwoju gminy Nowosolna, jako gminy wiejskiej (rolniczej) o dużych walorach dla funkcji mieszkaniowej jest obecnie realizowana.

Natomiast analizując studium pod względem zgodności z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z zm.) należy stwierdzić iż obowiązujące studium spełnia wymagania wynikające z w/w przepisów. Wyjątek stanowią pewne braki w zakresie przedmiotowym studium uwarunkowań w stosunku do wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z tego, że obowiązujące studium uwarunkowań zostało uchwalone zgodnie z poprzednio obowiązującą ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j: Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm) np. - obowiązująca ustawa wprowadziła zmianę współlistnienia planów miejscowych w zakresie konieczności zachowania zgodności zapisów planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań, podczas gdy poprzednia ustawa wymagała tylko spójności tych dokumentów, dając szersze możliwości interpretacyjne przy uchwalaniu planów,

Tym samym zapisy nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku i rozporządzenia do niej stawiają wymogi nie w pełni uwzględnione w studium uwarunkowań gminy Nowosolna gdyż poprzednia ustawa z 1994 roku bądź nie posiadała takich wymogów , bądź też stawiała je w innych odniesieniach np. wskazanie obszarów przestrzeni publicznej- co może, ale nie musi być przyczyną odpowiednich zmian aktualizacyjnych studium. Natomiast niezamieszczenie w studium określonych kategorii ustaleń w związku z niezamieszczeniem faktycznych uzasadniających dokonanie takich ustaleń np. obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 400m², nie powinno zobowiązywać do stwierdzenia nieaktualności studium.

Natomiast w odniesieniu do planów miejscowych należy stwierdzić, iż uchwalone dotychczas plany spełniają wymogi określone w art. 15 oraz art. 16 ust. 1 w/w ustawy.

Wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Radzie Gminy została przekazana opinia Gminnej Komisji Architektoniczno- Urbanistycznej. Zdaniem komisji wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę byłoby niestudzne, a nawet szkodliwe. Wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla gminy Nowosolna znaczne już tereny wskazane do urbanizacji są wykorzystane średnio w 30%.

Mając na uwadze warunki określone w obowiązującym planie miejscowym oraz stan zainwestowania terenów wyznaczonych na rysunku planu można zauważyć, że tereny te nie są do końca skonsumowane, a wyznaczenie nowych obszarów wprowadzi chaos w zagospodarowaniu, co jest związane z rozproszeniem zabudowy.

Należy też rozważyć, czy koszt sporządzania nowych planów dla wybranych obszarów nie będzie zbyt obciążał budżetu gminy w stosunku do spodziewanych korzyści. Interes społeczny (dobro publiczne) powinien przeważać nad doraźnymi korzyściami osób prywatnych.

A zatem wszystkie wnioski, których uwzględnienie wymusi poza sporządzeniem zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego również sporządzenie zmiany studium uwarunkowań, komisja proponuje odrzucić. Właściwie zagospodarowana przestrzeń jest jednym z dóbr o podstawowym znaczeniu dla lokalnych społeczności. Zasadą generalną winno być możliwie

oszczędne wykorzystanie przestrzeni, jest to, bowiem rodzaj dobra o skończonej (ograniczonej) dostępności. W długiej perspektywie dostęp mieszkańców do terenów otwartych, o wysokich walorach przyrodniczych będzie ważnym miernikiem jakości życia.

Gospodarka przestrzenna nie może polegać na realizacji wszelkich indywidualnych życzeń właścicieli nieruchomości, ale musi służyć całej lokalnej społeczności. Należy pamiętać, że chociaż samorząd prowadzi gospodarkę przestrzenną w gminie, to nie jest jednak właścicielem krajobrazu, który jest dobrem ogólnospołecznym. Przyjęcie złożonych wniosków o zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadziłyby do zupełnego chaosu i spowodowały powstanie trudnego do wyobrażenia bałaganu przestrzennego. Skutki wyznaczenia kolejnych kilkuset hektarów przeznaczonych pod zabudowę w dalszej perspektywie mogą prowadzić do załamania finansów gminy i znaczącego pogorszenia stanu środowiska. Oznaczałyby to także całkowitą degradację walorów krajobrazowych i w konsekwencji ograniczenie możliwości dalszego rozwoju gminy. Proponowane zmiany są też w większości niezgodne z zasadami ochrony krajobrazu obowiązującymi na terenie PKWŁ i ustaleniami Planu Ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Jest prawdopodobne, że zarówno projekt zmian studium jak i projekt miejscowego planu uwzględniający złożone wnioski nie zostałyby uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Biorąc pod uwagę ustalenia poczynione w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowosolna, opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej, a także poważne skutki finansowe dla budżetu gminy związane z uchwalaniem nowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględniających złożone wnioski o zmianę planów miejscowych spowodowane przede wszystkim wykupem projektowanych i istniejących dróg Wójt Gminy przedłożył na komisjach wspólnych Rady Gminy projekt uchwały stwierdzającej aktualność studium uwarunkowań i obowiązujących planów miejscowych zarówno pod kątem uwarunkowań faktycznych jak i przepisów prawnych. Tak przygotowany projekt uchwały nie uzyskał żadnego poparcia Radnych Gminy Nowosolna. W związku z powyższym został przez Wójta wycofany.

W wyniku podjętej dyskusji Radni obecni na połączonych komisjach ocenili, iż studium wymaga zmian i aktualizacji celem dostosowania do wymogów prawnych, potrzeb rozwojowych gminy oraz realizacji polityki przestrzennej w zakresie planowania miejscowego. Głównym uzasadnieniem podjętej decyzji było opracowanie studium na podstawie już nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, długi okres czasu od uchwalenia obecnego studium – 9lat oraz zaistniała w tym czasie duża dynamika rozwoju gminy Nowosolna.

Jednocześnie pozytywnie zaopiniowano stwierdzenie aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na ich zgodność z wymogami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zasadniczą zgodność z istniejącymi uwarunkowaniami faktycznymi.

Wskazano jednocześnie tereny, które wymagają opracowania niewielkich zmian planistycznych wynikających z uznania wniosków o zmianę planu za uzasadnione. Proponowane zmiany są zgodne z obowiązującym studium i nie wymagają odrolnienia gruntów. Należy je ocenić jako pożądane z punktu widzenia interesu i rozwoju gminy.

Pierwszy uwzględniony wniosek to złożony przez Pana Marka Piekarskiego, Pana Tomasza Piekarskiego oraz Pana Jarosława Piekarskiego dotyczy zmiany zapisów

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Kopanka, a zmiana dotyczyłaby dopuszczenia zabudowy usługowej.

Drugi wniosek dotyczy tego samego czyli dopuszczenia zabudowy usługowej w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a złożony został przez Przedsiębiorstwo Handlowo- Usługowe MAKSUR s.c. I. Matyla- Pyszka, R. Pyszka dla terenów położonych w Starych Skoszewach.

Trzeci wniosek pochodzi od ONVEST POLSKA sp. z o.o. i dotyczy terenów posiadanych przez spółkę w Teolinie. Zmiana miałaby umożliwić dalszą rozbudowę centrum dystrybucyjnego i miałaby polegać m.in. na korekcie linii zabudowy, zmianie parametrów zabudowy: wysokość zabudowy, geometria dachu oraz zwiększenia dopuszczalnej powierzchni utwardzonej i zabudowy.

Czwarty wniosek dotyczy Byszew i został złożony przez pana Jacka Czajkę a zmiana miałaby polegać na wprowadzeniu do planu zagospodarowania zbiornika retencyjno-rekreacyjnego na rzece Moszczenicy.

Piąty wniosek pochodzi od Pani Renaty Krzymowskiej oraz Pani Anny Jarosińskiej Kołakowskiej pełnomocnika Pani Anety Świątczak, a dotyczy zmiany zapisanego w planie zagospodarowania ciągu pieszego 29KX znajdującego się na działce o nr ewid. 144/12 w Kaloncy na drogę dojazdową gminną.

W dniu 14 lipca 2009r. Rada Gminy Nowosolna podjęła uchwałę, w której uznała, że:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna wymaga zmian i aktualizacji,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Nowosolna są aktualne z zastrzeżeniem pięciu oznaczonych terenów, które wymagają opracowania niewielkich zmian planistycznych wynikających z uznania wniosków o zmianę planu za uzasadnione.

Tak przyjęta uchwała oznacza, że będą podjęte działania związane ze zmianą studium uwarunkowań, a wnioski o zmianę lub sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składane od września 2005r. przez właścicieli działek z terenu gminy Nowosolna będą brane pod uwagę przy zmianie studium uwarunkowań jako wnioski dotyczące studium.

WÓJT
Bystrzyca
Tomasz Bystrzycki