

**UCHWAŁA NR XX/117/16
RADY GMINY NOWOSOLNA**

z dnia 16 marca 2016 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr X/48/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie
przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna
dla części obszaru obrębu Natolin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515, poz. 1045 i poz. 1890) oraz art. 14 ust. 1 i ust. 2 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr X/48/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Natolin wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 otrzymuje brzmienie:

„Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Natolin z podziałem na dwie części: część A i część B, które będą odrębnie uchwalane”;

2) § 2. 1. otrzymuje brzmienie:

„Granice obszaru objętego opracowaniem planu z podziałem na dwie części: część A i część B, o których mowa w § 1 zostały oznaczone odpowiednio numerami 1 i 2 na rysunkach stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały”;

3) § 2. 2. otrzymuje brzmienie:

„Wykonana przez Wójta Gminy Nowosolna analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Natolin i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, a także określająca niezbędny zakres prac planistycznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały”;

4) zmianie ulega załącznik nr 1 do uchwały Nr X/48/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 maja 2015 roku przedstawiający granice obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

5) zmianie ulega załącznik nr 2 do uchwały Nr X/48/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 maja 2015 r. – wykonana przez Wójta Gminy Nowosolna analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Natolin i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, a także określająca niezbędny zakres prac planistycznych.

§ 2. Z chwilą podjęcia niniejszej uchwały przestaje obowiązywać dotychczasowy załącznik Nr 1 i załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/48/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 maja 2015 roku.

§ 3. Pozostałe zapisy uchwały Nr X/48/15 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 maja 2015 roku pozostają bez zmian.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy
Nowosolna

**Małgorzata Kamińska -
Bruszevska**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX/117/16
Rady Gminy Nowosolna z dnia 16 marca 2016 r.

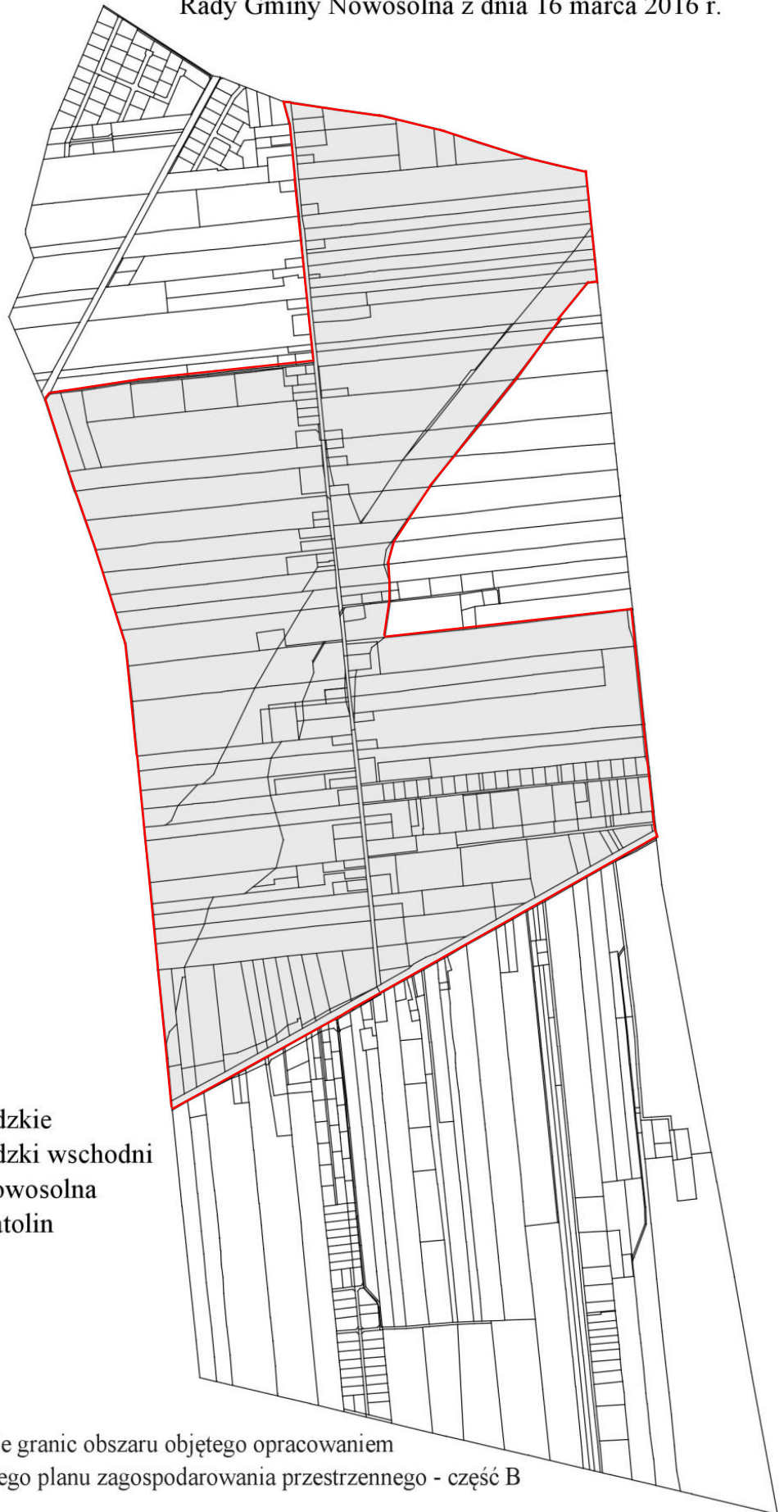


Województwo: łódzkie
Powiat: łódzki wschodni
Jednostka ewidencyjna: Nowosolna
Obręb ewidencyjny: Natolin



oznaczenie granic obszaru objętego opracowaniem
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - część A

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/117/16
Rady Gminy Nowosolna z dnia 16 marca 2016 r.



Województwo: łódzkie
Powiat: łódzki wschodni
Jednostka ewidencyjna: Nowosolna
Obręb ewidencyjny: Natolin



oznaczenie granic obszaru objętego opracowaniem
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - część B

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/117/16
Rady Gminy Nowosolna
z dnia 16 marca 2016 r.

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna dla części obszaru obrębu Natolin z podziałem na dwie części: część A i część B

1. Podstawa prawna sporządzenia analizy

Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu:

- ustalenia przeznaczenia terenów,
- określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Podjęcie decyzji o przystąpieniu do sporządzenia planu powinno zostać poprzedzone wykonaniem analizy, o której mowa w art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi: „przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.

2. Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu

1) Granice obszaru objętego analizą

Obszar objęty analizą to część obrębu geodezyjnego Natolin, który zajmuje powierzchnię około 1,9 km². Granice obszaru objętego projektem planu przebiegają następująco:

- od południa – wzdłuż południowej granicy działek o nr ew. 131/1 i 131/2 stanowiących drogę krajową Nr 72,
- od wschodu – wzdłuż granicy administracyjnej obrębu geodezyjnego Natolin,
- od północy - wzdłuż granicy administracyjnej obrębu geodezyjnego Natolin, z pominięciem obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową jako równorzędne funkcje zlokalizowanego w północno-zachodniej części obrębu, wzdłuż drogi powiatowej nr 1150E,
- od zachodu – wzdłuż granicy administracyjnej obrębu geodezyjnego Natolin,

przy czym obszar opracowania zostanie podzielony na dwie części: część A i część B, które będą oddzielnie procedowane i uchwalane.

Część A - obejmuje teren działek z obrębu Natolin o nr ew.: 11/3, 12/7, 13/3, 14/8, 15/10, 16/16, 17/3, 18/1, 19/4, 20/4, 21/4, 22/1, 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/9, 25, 26, 27, 28/4, 29, 30.

Część B - obejmuje pozostały obszar obrębu Natolin położony na północ od południowej granicy działek o nr ew. 131/1 i 131/2 stanowiących drogę krajową Nr 72, z pominięciem obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową jako równorzędne funkcje zlokalizowanego w północno-zachodniej części obrębu, wzdłuż drogi powiatowej nr 1150E.

Szczegółowo przebieg granic obszarów objętych opracowaniem planu, z podziałem na dwie części: część A i część B, zaznaczono na kopiach map ewidencyjnych obrębu geodezyjnego Natolin, stanowiących odpowiednio załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do uchwały.

2) Sytuacja planistyczno-prawna obszaru

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. Stosownie do art. 9 ust. 1 ustawy „w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...)”. W myśl art. 14 ust. 1 ustawy „w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...)”.

Dla analizowanego obszaru do dnia 31 grudnia 2003 roku podstawowym aktem prawnym w zakresie zagospodarowania przestrzennego był miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, zatwierdzony uchwałą Nr VI/33/94 Rady Gminy Nowosolna z dnia 6 grudnia 1994 roku (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 14 z dnia 16 grudnia 1994 roku). Na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dniem 31 grudnia 2003 roku niniejszy plan stracił swoją moc obowiązującą. Obecnie w obrębie analizowanego obszaru obowiązują ustalenia:

- planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 260, poz. 2592 z dnia 19 sierpnia 2005 roku) – część A oraz część B;
- planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXVII/187/04 Rady Gminy Nowosolna z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Nowosolna, obejmującej działkę nr 31 we wsi Natolin oraz teren przeznaczony pod projektowaną drogę we wsi Natolin i Teolin – część B.

W zakresie polityki przestrzennej gminy do dnia 4 grudnia 2013 roku Gmina Nowosolna posiadała Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowosolna zatwierdzone uchwałą Nr XII/105/2000 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 czerwca 2000 roku, sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 roku, Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

W dniu 4 grudnia 2013 roku Rada Gminy Nowosolna podjęła uchwałę Nr XXXVII/224/13 w sprawie przyjęcia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna. Zapisy zmienionego Studium uwarunkowań objęły także obszar obrębu geodezyjnego Natolin. Niniejszy dokument doprowadził do zgodności polityki przestrzennej gminy z obowiązującymi przepisami prawa oraz dokumentami wyższego rzędu.

3) Wnioski o sporządzenie lub zmianę planu

Intensyfikacja rozwoju społeczno - gospodarczego regionu, jak i samej gminy Nowosolna sprawia, że przestrzeń gminy poddawana jest ciągle rosnącej presji inwestycyjnej. W okresie od września 2005 roku kwietnia 2015 roku wpłynęły 63 wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany zapisów planu miejscowego dla obrębu geodezyjnego Natolin, które dotyczyły m.in.:

- zmiany przebiegu lub likwidacji projektowanych dróg wewnętrznych,
- wytyczenia nowych dróg,
- zmiany przeznaczenia terenów na tereny pod zabudowę: mieszkaniową, produkcyjną, usługową,
- zmiany zasad podziału terenów wyznaczonych planem,
- zmiany parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym zmiany, korekty lub uzupełnienia ustaleń planu, jak np.: zmiana ustaleń dotyczących linii zabudowy.

4) Ocena zasadności przystąpienia do sporządzenia planu – podsumowanie

Ustalenia, obowiązującego dla analizowanego obszaru, planu miejscowego wymagają aktualizacji zarówno w odniesieniu do potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości gruntowych, zapisów

opracowań o charakterze strategicznym i promującym szczebla wyższego, jak też w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa. Z uwagi na uwarunkowania stanu istniejącego oraz potrzeby inwestycyjne, zgłaszane przez właścicieli nieruchomości, a także potrzeby zidentyfikowane przez gminę, istnieje uzasadniona konieczność podjęcia działań związanych ze zmianą ustaleń planu miejscowego obowiązującego dla tego obszaru. Przewidywane rozwiązania będą zgodne ze społecznymi oczekiwaniami dotyczącymi głównie zmiany rozwiązań układu komunikacyjnego obszaru oraz zmiany przeznaczenia terenów. Objęcie wskazanego obszaru ustaleniami planu miejscowego jest także zasadne, z uwagi na potrzeby dostosowania zapisów planu do wskazań zmienionego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna. Przewidywane rozwiązania planu w zakresie przeznaczenia terenów będą odpowiadały kierunkom zagospodarowania terenu wskazanym w studium. W związku z powyższym objęcie części obszaru obrębu Natolin (z podziałem na dwie części: część A i część B) ustaleniami planu miejscowego należy uznać za zasadne.

3. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru obrębu geodezyjnego Natolin z podziałem na dwie części: część A i część B wymaga zgodności przeznaczenia terenu określonego w projekcie planu miejscowego z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, stosownie do treści art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z dyspozycją ustawową dokument studium określa główne kierunki polityki przestrzennej. Podstawowe ustalenia polityki przestrzennej gminy Nowosolna określone w zmienionym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 roku, dotyczą zapewnienia warunków rozwoju zrównoważonego, to jest takiej organizacji przestrzeni, która zapewni gminie ład w przestrzeni i utrzymanie równowagi pomiędzy zachowanymi wartościami środowiska przyrodniczego a efektywnym rozwojem społeczno - gospodarczym. Jak wynika z dokumentu uchwalonego studium obszar objęty analizą to tereny w przewadze przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, usługową, usługowo-mieszkaniową oraz mieszkaniową. Dodatkowo przez obszar analizowany przebiega droga krajowa nr 72 relacji Łódź-Rawa Mazowiecka.

Na terenie objętym analizą nie występują aktualnie obszary podlegające ochronie prawnej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, takie jak: parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne. Zidentyfikowano natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie (część B) obiekt cenne przyrodniczo – pomnik przyrody, objęty ochroną prawą. W granicach terenu analizowanego nie występują udokumentowane złoża surowców. Jednakże w jego najbliższym otoczeniu znajduje się zwarty kompleks Lasu Wiączyńskiego (część B) oraz Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich (w bezpośrednim sąsiedztwie północnej granicy opracowania) - część B.

Założenia do planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy Nowosolna, określoną w ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 roku. W projekcie planu miejscowego uwzględnione zostaną przyjęte w obecnym studium kierunki zagospodarowania oraz główne elementy układu komunikacyjnego, jak i infrastruktury. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą precyzować i uszczegóławiać ustalenia zawarte w Studium, określającym nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego.

4. Niezbędny zakres prac planistycznych

Zakres ustaleń planu miejscowego obejmował będzie problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dodatkowo sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- 1) opracowania ekofizjografii zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 roku w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298),
- 2) wykonania prognozy oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.),
- 3) opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) przeprowadzenia analizy rozwiązań układu komunikacyjnego dla gminy Nowosolna istniejącego w sąsiedztwie analizowanego obszaru z uwzględnieniem projektowanych rozwiązań drogowych.

5. Materiały geodezyjne niezbędne do opracowania planu

Wymagane ustawowo aktualne materiały kartograficzne - mapa zasadnicza zostanie pozyskana z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Łodzi.

Na aktualnym etapie postępowania, z uwagi na trudne do określenia docelowe przeznaczenie funkcjonalne terenu, ocena skutków ekonomicznych działań planistycznych jest niemożliwa do skonkretyzowania. Na etapie planowania zostanie opracowana prognoza skutków finansowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.