

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Winna Góra

wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1130 ze zm.)

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Winna Góra, sporządzanego na podstawie uchwały Nr XI/67/2025 Rady Gminy Słupia z dnia 23 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Winna Góra.

Obszar objęty projektem planu nie jest w pełni zagospodarowany. Część terenu zajmuje zabudowa mieszkaniowa, natomiast pozostała część pozostaje niezainwestowana. W celu zapewnienia ładu przestrzennego oraz jednolitych zasad zagospodarowania zasadne jest wprowadzenie kompleksowych ustaleń planistycznych dla tego obszaru.

Obszar objęty projektem planu ma powierzchnię ok. 0,16 ha i obejmuje działki ewid. nr 123/4 i 123/7, położone we wsi Winna Góra, w gminie Słupia. Prace nad planem wszczęto z uwagi na potrzebę określenia zasad zagospodarowania terenów objętych planem w zakresie problematyki wymienionej w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenie objętym projektem planu obowiązują:

- Działka ewid. o nr 123/4 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr XXXIV/164/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 r. w sprawie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmenty wsi Winna Góra, gmina Słupia”, zmienionym w części tekstowej Uchwałą Nr XI/53/11 Rady Gminy Słupia z dnia 30 września 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXV/147/2021 Rady Gminy Słupia z dnia 29 czerwca 2021 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu teren działki przeznaczony jest pod zabudowę rolniczą z mieszkaniowo-usługową.

- Działka ewid. o nr 123/7 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr VI/34/2019 Rady Gminy Słupia z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia, obejmującego fragmenty wsi: Słupia, Podłęczce, Modła, Winna Góra i Gzów.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu teren działki przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

Według zasad polityki przestrzennej gminy, zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia przyjętym uchwałą Nr XXXIII/171/14 Rady Gminy Słupia z dnia 31 grudnia 2014 r., obszar objęty projektem planu znajduje się na obszarze zabudowy o dominującej zabudowie zagrodowej, rolniczej i obsługi rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjno-magazynowej, motoryzacji.

W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) MN-RZM - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) KDL - teren drogi lokalnej.

Zgodnie ze sporządzoną analizą zasadności, celem sporządzanego planu nie jest zmiana obowiązujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla wskazanych działek, lecz umożliwienie realizacji nowej zabudowy związanej z działalnością rolniczą na działce nr ewid. 123/7. W związku z powyższym, w celu zachowania ładu przestrzennego, projekt planu utrzymuje dotychczasowe ustalenia obowiązującego planu miejscowego dla działki nr ewid. 123/4, a w zakresie funkcji oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala dla działki nr ewid. 123/7 rozwiązania analogiczne do

ustaleń planu uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/164/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 r.

Przyjęcie dla działek objętych planem przeznaczenia MN-RZM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, znajduje swoje uzasadnienie zarówno w dotychczasowych ustaleniach planistycznych, jak i w zasadach polityki przestrzennej gminy. Rozwiązanie to zapewnia poszanowanie praw nabytych właścicieli nieruchomości, wynikających z obowiązującego już planu miejscowego, który ustalał możliwość realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i zagrodowej wraz z towarzyszącymi funkcjami usługowymi i rolniczymi.

Wprowadzenie jednego, spójnego przeznaczenia MN-RZM eliminuje potencjalne rozbieżności między dotychczasowymi ustaleniami dla działek nr 123/4 i 123/7, a tym samym porządkuje zasady zagospodarowania przestrzennego. Dzięki temu możliwe jest uniknięcie sytuacji, w której poszczególne fragmenty tego niewielkiego obszaru byłyby regulowane odmiennymi ustaleniami, co mogłoby prowadzić do powstawania konfliktów przestrzennych i trudności interpretacyjnych.

Rozwiązanie to stanowi również kontynuację polityki przestrzennej gminy, wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tego obszaru przewiduje lokalizację zarówno zabudowy zagrodowej i rolniczej, jak i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej. Połączenie tych funkcji w ramach jednego przeznaczenia planistycznego odzwierciedla rzeczywiste uwarunkowania przestrzenne i społeczne wsi Winna Góra, gdzie tradycyjna zabudowa zagrodowa przenika się z zabudową jednorodzinną.

Takie ujęcie jest zgodne z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego, poszanowania prawa własności, ochrony interesów w toku oraz realizacji zasady zrównoważonego rozwoju. Przyjęte rozwiązanie pozwala na elastyczne kształtowanie zabudowy w zależności od potrzeb lokalnej społeczności.

Projekt planu został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/171/14 Rady Gminy Słupia z dnia 31 grudnia 2014 r., w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia oraz przepisami odrębnymi.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w dniu 13 czerwca 2025 r. zamieszczono ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Winna Góra oraz o rozpoczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz możliwości składania wniosków do 14 lipca 2025 r.;
- 2) w ... 2025 r. projekt planu został przekazany do uzgodnień i zaopiniowania.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. art. 1 ust. 2 ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury spełniono głównie poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, wyznaczenie linii zabudowy oraz określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju spełniono uwzględniając w projekcie planu społeczne, środowiskowe i ekonomiczne skutki jakie niosą ze sobą ustalenia projektu planu na przestrzeni czasu;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Dla województwa łódzkiego obowiązuje audyt krajobrazowy, w projekcie planu nie występują krajobrazy priorytetowe;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.:

- zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz bezpieczeństwa państwa;
 - zakaz realizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - zakaz realizacji obiektów budowlanych chowu lub hodowli zwierząt powyżej 20 DJP;
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
 - obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
 - obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
 - obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, według następującej klasyfikacji:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN-RZM, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pozostały teren określony w planie nie jest klasyfikowany akustycznie.
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie określono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty o wartościach kulturowych, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej. Na tym terenie brak jest również stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.
 - 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) są zapewnione m.in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni to korzystne położenie obszaru w granicach administracyjnych gminy **Stupia**, bezpośredni dostęp do istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej;
 - 8) prawo własności. Ustalenia projektu planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności;
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów;
 - 10) potrzeby interesu publicznego. Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego społeczeństwa poprzez zapisy w zakresie ochrony środowiska naturalnego czy bezpieczeństwa publicznego.
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane na bieżąco na poszczególnych etapach prac nad projektem planu;

- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane w sposób ciągły, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Na bieżąco umożliwiany jest zainteresowanym wgląd do projektu planu na każdym etapie jego opracowywania;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności realizuje się z istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody oraz poprzez projektowaną rozbudowę sieci;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska określono poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz bezpieczeństwa państwa);
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Projekt planu zachowuje istniejące gospodarstwa rolne, z zakazem realizacji obiektów budowlanych chowu lub hodowli zwierząt.

2. art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, uwzględniono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przedkładany do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe instytucje projekt planu przygotowano z uwzględnieniem obowiązującego porządku prawnego oraz wniosków społeczeństwa, które wpływały poza ustawowymi terminami składania wniosków.

3. art. 1 ust. 4 ustawy:

Teren objęty planem stanowi fragment istniejącej struktury osadniczej wsi Winna Góra, w naturalny sposób powiązany z otoczeniem funkcjonalno-przestrzennym. Obszar jest częściowo zagospodarowany, posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz powiązania komunikacyjne z drogą publiczną, co umożliwia jego efektywne wykorzystanie bez konieczności tworzenia kosztownych, nowych systemów obsługi.

Ustalenia planu zapewniają kontynuację i uporządkowanie dotychczasowych kierunków zagospodarowania, z poszanowaniem ładu przestrzennego i walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu.

II. 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 ustawy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy stwierdzić, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Winna Góra oraz zaproponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy określoną w Studium.

Określone niniejszym planem wskaźniki zagospodarowania zostały ustalone w oparciu o wskaźniki urbanistyczne określone w studium dla poszczególnych funkcji z uwzględnieniem polifunkcyjności terenów oraz obowiązującego planu miejscowego (uchwała Nr XXXIV/164/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 r.).

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W projekcie planu miejscowego w ogólnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Analiza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała koszty w zakresie zadań własnych gminy poprzez poszerzenie drogi gminnej.