

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Słupia**

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 Słupia, sporządzanego na podstawie uchwały Nr VI/31/2024 Rady Gminy Słupia z dnia 31 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia obejmującego fragment wsi Słupia.

Obszar objęty projektem planu nie jest w pełni zagospodarowany. Część terenu zajmuje zabudowa zagrodowa, 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. 9,6 ha i obejmuje działkę ewid. nr 1345/1, położoną we wsi Słupia, 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.

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie uproszczone może być stosowane w przypadku, gdy plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317).

Teren objęty opracowaniem (działka ewid. o nr 1345/1, obręb Słupia), objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjętymi:

- uchwałą Nr XXXIV/158/06 Rady Gminy Słupia z dnia 25 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmenty wsi Słupia, gmina Słupia, zmienioną w części tekstowej uchwałą Nr XI/53/11 Rady Gminy Słupia z dnia 30 września 2011 r., uchwałą Nr XXVII/160/2021 Rady Gminy Słupia z dnia 28 października 2021 r.;
- uchwałą Nr II/8/14 Rady Gminy Słupia z dnia 8 grudnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia – fragment wsi Słupia.

Zgodnie z planem miejscowym z 2006 r. fragment przedmiotowej działki posiada przeznaczenie: R, RM – rolnictwo, zabudowa rolnicza, a także drogi publiczne lokalne – KD(L) oraz drogi wewnętrzne – KDW. Pozostała część działki, zgodnie z planem z 2014 r., posiada przeznaczenie RmJ – teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, a także drogi wewnętrzne – KDW.

Opracowywany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Słupia w zdecydowanej większości utrzymuje dotychczasowe przeznaczenia i porządkuje obowiązujące ustalenia, co stanowi wyraz poszanowania praw nabytych właścicieli nieruchomości. W projekcie przewidziano następujące tereny:

- 1) MNW-U-RZM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki i usług kultu religijnego lub zabudowy zagrodowej
- 2) RNR-RZM – teren gruntów ornych oraz upraw lub zabudowy zagrodowej;
- 3) PEW-RNR – teren elektrowni słonecznej lub gruntów ornych oraz upraw;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Przeznaczenia oznaczone symbolami MNW-U-RZM oraz RNR-RZM odpowiadają rozwiązaniom przyjętym w planach obowiązujących wcześniej i nie wprowadzają nowych zasad zagospodarowania.

Analogicznie teren KR stanowi kontynuację funkcji drogowej przewidzianej wcześniej w formie dróg wewnętrznych. Wprowadzenie tych ustaleń nie zmienia stanu prawnego ani możliwości inwestycyjnych właścicieli, lecz porządkuje i ujednolica zasady zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do całej działki.

Jedyną rzeczywistą zmianą wprowadzoną projektem planu jest wyznaczenie terenu PEW-RNR, przeznaczonego pod lokalizację elektrowni słonecznej (fotowoltaiki) wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Jest to rozwiązanie nowe, które wpisuje się w cele transformacji energetycznej oraz politykę wspierania odnawialnych źródeł energii. W pozostałym zakresie plan utrwała i porządkuje ustalenia obowiązujących dotychczas aktów prawa miejscowego.

Tym samym projekt spełnia przesłanki określone w art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym postępowanie uproszczone może być stosowane, jeżeli plan miejscowy lub jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe. Projekt nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia przyjętego uchwałą Nr XXXIII/171/14 z dnia 31 grudnia 2014 r., a jego ustalenia są zgodne z polityką przestrzenną gminy.

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 Słupia 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, bezpieczeństwa państwa, oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi w wyznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną, o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych,
  - zakaz realizacji obiektów budowlanych chowu lub hodowli zwierząt powyżej 30 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 wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla parkingów oraz placów, 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;
- zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1PEW-RNR nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wyznaczonej dla tych urządzeń;
- obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, według następującej klasyfikacji:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U-RZM, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem RNR-RZM, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody. Ustalenia zmiany planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

- 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 Słupia, 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 Słupia. 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 Słupia 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.