

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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, 1847; z 2026r. poz. 24)

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.

Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Łódzkiego z dnia 3 grudnia 2024 r. znak: PNIK-I.4131.836.2024 stwierdza nieważność wyłącznie § 3 uchwały Nr VI/31/2024 Rady Gminy Słupia z dnia 31.10.2024 r. Nieważność ma charakter częściowy i obejmuje jedynie ten paragraf, dotyczący określenia przedmiotu miejscowego planu, wskazując, że celem opracowania jest przeznaczenie fragmentu wsi Słupia pod lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności instalacji fotowoltaicznych. Pozostałe postanowienia uchwały, w tym decyzja o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz określenie jego granic, pozostają w mocy i nie zostały zakwestionowane.

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 Rm_j – 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 z 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) PEF-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 PEF-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 stycznia 2014 r., a jego ustalenia są zgodne z polityką przestrzenną gminy.

Mapa stanowiąca podkład do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Skierniewicach na podstawie licencji nr GGN.6642.1934.2025_1015_CL2 z dnia 2025-07-15 i obejmuje komplet informacji wynikających z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Wszystkie elementy podkładu mapowego są przedstawione na rysunku planu.

Jednocześnie informujemy, że w granicach obszaru objętego planem nie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne średniego lub wysokiego napięcia, a tym samym nie występują związane z nimi strefy oddziaływania wymagające wyznaczenia odrębnych stref ochronnych w projekcie planu. Brak infrastruktury elektroenergetycznej tego typu powoduje, że przepisy art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie znajdują zastosowania w odniesieniu do przedmiotowego obszaru.

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, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, 1847; z 2026 r. poz. 24), 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 stycznia 2014 r., w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Słupia oraz przepisami odrębnymi.

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

- 13 czerwca 2025 r. ogłoszono przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Słupia z zastosowaniem postępowania uproszczonego oraz informację o rozpoczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wyznaczając termin do 14 lipca 2025 r. na składanie wniosków;
- w dniu 24 października 2025 r. przekazano projekt planu do opiniowania i uzgadniania;
- wystąpiono do Wojewody Łódzkiego o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego;
- w terminie od 24 października 2025 r. do 17 listopada 2025r. przeprowadzono konsultacje społeczne; w wyznaczonym okresie nie wpłynęły żadne uwagi.

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 1PEF-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 planem zlokalizowany jest poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody. Ustalenia 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 zawsze 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 o określonej w planie jednostce DJP.

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 przygotowany z uwzględnieniem obowiązującego porządku

prawnego oraz wniosków społeczeństwa.

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.

Wójt Gminy Słupia, działając na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Słupia oraz oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wyniki przeprowadzonych analiz zostały przedstawione Radzie Gminy Słupia, która uchwałą Nr XV/80/16 z dnia 24 lutego 2016 r. przyjęła je i uznała Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupia, przyjęte uchwałą Nr XXXIII/171/14 Rady Gminy Słupia z dnia 31 stycznia 2014 r., jak również obowiązujące na obszarze gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, za aktualne.

Jednocześnie w powyższej uchwale Rada Gminy Słupia zobowiązała Wójta Gminy Słupia do sukcesywnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ewentualnych zmian obowiązujących planów, stosownie do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, polityki przestrzennej gminy oraz zgłaszanych wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych. Wyniki analiz nie wskazywały na konieczność sporządzenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych ani ustalania kolejności ich opracowywania.

Wobec powyższego należy uznać, że sporządzenie niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostaje zgodne z wynikami przeprowadzonych analiz oraz z uchwałą Nr XV/80/16 Rady Gminy Słupia z dnia 24 lutego 2016 r., która dopuszcza sporządzanie planów miejscowych w odpowiedzi na aktualne potrzeby gminy oraz w celu realizacji polityki przestrzennej określonej w Studium. Projekt planu został sporządzony właśnie w związku z wystąpieniem takiej potrzeby.

Jednocześnie należy wskazać, że z uwagi na wejście w życie z dniem 24 września 2023 r. nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewidującej wygaśnięcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dniem 30 czerwca 2026 r., wykonanie aktualnej analizy, o której mowa w art. 32 ustawy, zostanie przeprowadzone na etapie sporządzania planu ogólnego gminy Słupia, co pozostaje zgodne z nowym modelem systemu planowania przestrzennego.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ustalenia planu, stosownie do zakresu przeznaczenia, są skonstruowane w sposób użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu i nie ograniczają możliwości szczegółowych i szczególnych rozwiązań w zakresie minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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.