

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

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 stycznia 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.

Działka o nr ewid. 123/7 ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę o nr ewid. 123/4, stanowiącą własność tego samego właściciela.

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. 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 październiku 2025 r. projekt planu został przekazany do uzgodnień i zaopiniowania oraz do konsultacji społecznych.

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 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.

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.

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.