UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .....
Rady Gminy Nowosolna
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XIII/113/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, przyjętej uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r., zmienionej uchwałą Nr XLVIII/311/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 21 grudnia 2021 r., uchwałą Nr LIV/356/22 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 kwietnia 2022 r. oraz uchwałą Nr XIII/112/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r.

Plan dotyczy obszaru obejmującego część miejscowości Wiączyń Dolny o powierzchni wynoszącej około 2,84 ha. Położony jest w południowej części gminy Nowosolna przy skrzyżowaniu drogi powiatowej nr 1151E oraz drogi gminnej nr 106301E, poza granicami Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz poza granicami terenu objętego planem rezerwacji obszaru Inwestycji Towarzyszącej Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu przyjętego zarządzeniem Nr 117/2024 Wojewody Łódzkiego z dnia 29 maja 2024 r. ogłoszonym w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 20 czerwca 2024 r. poz. 4946. Obecnie obszar ten jest w znacznej części zagospodarowany zabudową usługową. Na omawianym obszarze zlokalizowana jest Publiczna Szkoła Podstawowa OO. Bernardynów w Wiączyniu Dolnym, hydrofornia oraz plac sołecki. Ponadto w granicach obszaru objętego planu znajdują się tereny komunikacji (plac manewrowy), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zieleń urządzona. Granicę obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

W zasięgu procedowanego planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna. W granicach procedowanego planu, obowiązujący plan wyznacza: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny usług oświaty (UO), tereny infrastruktury technicznej związane z wodociągami (W) oraz układ komunikacyjny: drogę zbiorczą (KDZ) oraz drogę dojazdową (KDD).

Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono z uwagi na konieczność korekty ustaleń planu dotyczących terenów usługowych oraz wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego. Ponadto w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny ustala tereny budowlane: MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, U – teren usług, IWU – teren ujęcia wód; układ komunikacyjny stanowiący

poszerzenia istniejących dróg publicznych: KDZ – teren drogi zbiorczej, KDD – teren drogi dojazdowej oraz teren KO-ZP – teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej. W związku z realizacją obowiązków wynikających z ustawy z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 z późn. zm.) w terenie 2U ustala się przeznaczenie uzupełniające: PS – teren składów i magazynów.

W rozdziale XIV.1. „Zasady zagospodarowania terenów" zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna, przyjętej uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r., zmienionej uchwałą Nr XLVIII/311/21 Rady Gminy Nowosolna z dnia 21 grudnia 2021 r., uchwałą Nr LIV/356/22 Rady Gminy Nowosolna z dnia 27 kwietnia 2022 r. oraz uchwałą Nr XIII/112/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r. zawarto zapisy odnoszące się do ogólnych zasad kształtowania zabudowy m.in.: *„w zabudowie mieszkaniowej, zarówno istniejącej, jak i nowej, za zgodne ze zmianą Studium uznaje się wprowadzenie usług pod warunkiem, że ich oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego podmiot gospodarczy posiada tytuł prawny; dopuszcza się lokalizację funkcji sportu, turystyki i rekreacji"* (…), a także: *„zawarte w zmianie Studium wiodące funkcje terenów – odnoszą się do przyszłego, docelowego zagospodarowania. Obecna funkcja może być wskazywana do zachowania lub do ewentualnego przekształcenia. Ostateczne uszczegółowienie ustaleń nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, poprzez ocenę faktycznego stanu zainwestowania, aktualnych podziałów własnościowych, lokalnych warunków i możliwości kształtowania zabudowy, w tym doprecyzowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej".* W związku z powyższym, możliwe jest w terenach mieszkaniowych wyznaczenie terenów usług, a także w terenach usługowych wyznaczenie zgodnie ze stanem istniejącym terenów zabudowy mieszkaniowej. W terenach oznaczonych symbolami 2U i 1KO-ZP wyznaczono niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w studium, ze względu na przeznaczenie terenu i planowany sposób zagospodarowania, co pozostaje zgodne ze studium.

Wójt Gminy Nowosolna pismem z dnia 28.07.2025 r., znak: RZG.6721.1.2025.KP zwrócił się do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z prośbą o udzielnie informacji o gazociągach zlokalizowanych w granicy obszaru opracowania planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w tym m.in. o udzielenie informacji o średnicy gazociągu (w mm) oraz o ciśnieniu nominalnym gazu w istniejącej sieci gazowej. W odpowiedzi na pismo Wójta Gminy Nowosolna, Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w piśmie z dnia 30.07.2025 r. znak: PSGLO.ZMDZ.765.637.638.2025 poinformowała tutejszy organ o ciśnieniu, średnicy, materiału oraz roku budowy gazociągów zlokalizowanych w granicy obszaru opracowania planu miejscowego. Na rysunku planu oznaczono osie istniejących gazociągów oraz wyznaczono strefy kontrolowane na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;
3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Plan uwzględnia położenie w zasięgu Głównych

Zbiorników Wód Podziemnych nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie oraz 404 Zbiornik Koluszki–Tomaszów. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne zaliczone do klas I-III. Na terenie planu nie występują złoża kopalin. Plan wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa zasady retencji wód, zaopatrzenia w ciepło;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, brak jest dóbr kultury współczesnej;
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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Projekt planu na każdym etapie procedury publikowany był w Biuletynie Informacji Publicznej;
14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do

ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obszar opracowania planu miejscowego położony jest w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych oznaczonych jako tereny usługowe oraz tereny mieszkaniowe. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z zapisami obowiązującego studium.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszary planu przylegają do istniejącego układu drogowego, plan wyznacza fragmenty istniejących dróg;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – procedowany plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowosolna", przyjętej uchwałą Nr LXXVII/517/23 Rady Gminy Nowosolna z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Nowosolna. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny przewiduje poszerzenia istniejących dróg kategorii gminnej, w związku z czym w wyniku jego uchwalenia gmina poniesie wydatki związane z przebudową układu drogowego. W związku z uchwaleniem planu miejscowego gmina może uzyskać dochody wynikające z „renty planistycznej", wzrostu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Ustala się, że opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem niniejszego planu wynosi 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNW (działka nr 31/1 w obrębie Wiączyń Dolny), natomiast dla pozostałych terenów nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ nieruchomości położone w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego stanowią własność Gminy Nowosolna, z wyjątkiem działki nr 31/1. Plan miejscowy ma na celu korektę ustaleń planu dotyczących terenów usługowych oraz wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, co wpłynie na podniesienie jakości życia w gminie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego" przyjętego uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. Plan miejscowy znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w „Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego".

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z

dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Gminy Nowosolna podjęła Uchwałę XIII/113/2025 Rady Gminy Nowosolna z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny;
2) 15 kwietnia 2025 r. ogłoszono przez publikację w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie na stronie internetowej Gminy Nowosolna oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Nowosolna, o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 16.05.2025 r. (w terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych);
3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.