

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Bzówki, Lipiny, Ostrowy i Wola Pierowa

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX/314/22 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Bzówki, Lipiny, Ostrowy i Wola Pierowa, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która wskazuje obszar lokalizacji nowej zabudowy oraz określenie przeznaczenia terenu. Parametry nowej zabudowy nawiązują do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy.

- b) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

Cały obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 226 Krośniewice – Kutno.

Na obszarze planu występują urządzenia melioracji wodnych. W granicach obszaru objętego planem występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej oraz lasy jednak pozostają w swoim dotychczasowym przeznaczeniu.

Plan miejscowy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Na obszarze planu wyznacza się granicę zespołu folwarcznego w Bzówkach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. Na rysunku planu oznacza się stanowiska archeologiczne będące zabytkiem archeologicznym dla których ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Przez obszar objęty planem przechodzą napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia dla których ustalono strefy ochronne w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Na obszarze planu występują również ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z występowania terenów sąsiadujących z linią kolejową oraz lasów. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

- e) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walorami ekonomicznymi obszaru objętego planem miejscowym jest jego korzystne położenie zapewniające bezpośredni dostęp do istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej. Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli na wyznaczenie obszarów na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie urządzeń fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie.

- f) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan miejscowy rozszerza przeznaczenie terenu w odniesieniu do obowiązującego dla gminy Nowe Ostrowy planu miejscowego. Obszar objęty planem przeznaczono pod nową funkcję umożliwiającą lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie urządzeń fotowoltaicznych.

- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.

- h) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie nowego planu miejscowego polega na stworzeniu podstaw prawnych do zlokalizowania w znacznej części obszaru planu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie urządzeń fotowoltaicznych.

- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem przylega do dróg publicznych lub obejmuje drogi publiczne w których zlokalizowana jest sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Obszar objęty planem obejmuje nieruchomości, które w większości posiadają dostęp do

niezbędnej infrastruktury technicznej pozwalającej na realizację ustalonego przeznaczenia. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Nowe Ostrowy uchwały nr XXXIX/314/22 z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Bzówki, Lipiny, Ostrowy i Wola Pierowa ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2023 r. do 12 października 2023 r. Dnia 10 października 2023 r. o godz. 13:00 w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 października 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

- l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest wodociąg, zapewniający dostawę wody o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej.

- 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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. Uchwalenie nowego planu miejscowego dla obszaru objętego planem wynika z potrzeby dopuszczenia, obszarów na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w formie urządzeń fotowoltaicznych. Po podjęciu przez Radę Gminy Nowe Ostrowy uchwały nr XXXIX/314/22 z

dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Bzówki, Lipiny, Ostrowy i Wola Pierowa, ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2023 r. do 12 października 2023 r. Dnia 10 października 2023 r. o godz. 13:00 w Urzędzie Gminy Nowe Ostrowy odbędzie się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 27 października 2023 r. każdy zainteresowany może złożyć uwagi do projektu planu. Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Projekt planu miejscowego został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią fragmenty już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Zdecydowana większość terenów przeznaczonych pod zabudowę jest już zabudowana oraz posiada dostęp do dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

5. 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt planu miejscowego jest zgodny z uchwałą nr XLV/347/2018 Rady Gminy Nowe Ostrowy z dnia 12 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy i Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowe Ostrowy. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja zapisów planu będzie wymagała budowy lub rozbudowy dróg gminnych oraz infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem wyznaczono obszary na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w formie urządzeń fotowoltaicznych dla których przewiduje się istotne wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.