

## **UZASADNIENIE**

**sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz.1130, z późn.zm.), w związku 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) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w obrębie miasta Kiernozia (etap konsultacji społecznych)**

Projekt planu został sporządzony w wykonaniu uchwały Rady Miasta i Gminy Kiernozia Nr LII/310/24 z dnia 20 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą obejmuje się obszar położony w granicach miasta Kiernozi, w jego części południowo-wschodniej, na wschód od ul. Łowickiej (drogi nr 584) i na południe od osiedla zabudowy jednorodzinnej. Jego powierzchnia wynosi ok. 9,7 ha. Przeważająca część obszaru jest niezabudowana i są to głównie, grunty Miasta i Gminy Kiernozia (powierzchnia tych gruntów wynosi ok. 5 ha). Cały obszar poddany jest regulacji planów miejscowych. Na części obowiązują ustalenia planu uchwalonego przez Radę Gminy w Kiernozi uchwałą Nr XXI/150/05 z dnia 29 kwietnia 2005 r. (Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2005 r. Nr 212, poz.2166, z późn.zm.), na części - uchwałą Nr XIX/100/16 z dnia 30 września 2016 r. (Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2016 r. poz.4467). W planach wyodrębnia się tereny przeznaczone pod „usługi nieuciążliwe z towarzyszącą zabudową mieszkaniową” (symbol terenu 5Um) oraz „pod obiekty produkcyjne i usługowe służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa oraz przetwórstwa rolno-spożywczego” (symbol terenu P/R-6).

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia (uchwała Rady Gminy w Kiernozi Nr XXIV/150/13 z dnia 27.09.2013 r.) cały obszar projektu planu znajduje się na „terenie funkcjonalnym o symbolu AG” i opisanym jako „teren aktywności gospodarczej”. W studium zakłada się, że podstawowym przeznaczeniem terenu będzie działalność z zakresu produkcji, magazynów i składów oraz działalność usługowa. Ponadto ustala się, że niezależnie od wydzielonych terenów funkcjonalnych dopuszczalna jest na tych terenach realizacja zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W studium zapisano, że w terenach „AG” nie jest wskazane lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i mieszkań właścicieli. Ponadto ustala się, że minimalna powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić 30%, nie ustala się innych parametrów i wskaźników dla ukształtowania planowanej zabudowy i zagospodarowania na tych terenach.

W projekcie planu dla wszystkich nieruchomości (części nieruchomości) objętych projektem, ustala się przeznaczenie na cele usług. Dla nieruchomości już zabudowanych lub trwającej zabudowy (stacja paliw) uszczegółowia się rodzaje obiektów usługowych, jakie dopuszczone są do realizacji, w dostosowaniu do charakteru istniejącej zabudowy. Dla terenów, gdzie dopuszcza się realizację mieszkań (jako integralnie związanych z prowadzoną działalnością usługową) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Na potrzeby skomunikowania przyszłych terenów zabudowy wydziela się teren z przeznaczeniem pod drogę dojazdową.

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

#### **a) dotyczy wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Ustalenia projektu planu wyczerpują wymagania przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące obowiązującego zakresu regulacji sporządzanych planów, a służącym celom

ochrony i harmonijnego ukształtowania cech elementów zagospodarowania przestrzennego. Obszar projektu planu w całości poddany jest już regulacji planów miejscowych i wszystkie grunty przeznaczone są na cele zabudowy. Projekt planu w największym stopniu zmienia dotychczasowe ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu oraz warunków zabudowy i zagospodarowania dla wschodniej części obszaru planu, stanowiącej własność Miasta i Gminy Kiernoza. W stosunku do obowiązującego na tym obszarze planu z 2016 r., prawo do zabudowy z zakresu produkcji i usług służących rolnictwu, zmienia się na zabudowę usługową, inną niż związaną z obsługą gospodarstw rolnych (dotyczy wydzielonego w projekcie planu terenu o symbolu 1U). Położenie gruntów w sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejskiej uzasadnia taką zmianę. Planowany, nowy sposób wykorzystania gruntów będzie stanowił uzupełnienie i nawiązanie do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Nowe przeznaczenie terenu pozwoli na poszerzenie i wzbogacenie usług oferowanych mieszkańcom miasta i mieszkańcom gminy.

Ustalone w projekcie planu warunki realizacji zabudowy na wydzielonych terenach uwzględniają aktualny stan zabudowy i zagospodarowania tych terenów i terenów otaczających, także nawiązują do rozwiązań planów obowiązujących w sąsiedztwie.

**b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych.**

Istniejąca na obszarze planu zabudowa nie prezentuje walorów architektonicznych wymagających ochrony. Podobnie ocenia się zabudowę najbliższego sąsiedztwa. Istotne w realizacji zabudowy na obszarze planu są uwarunkowania wynikające z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie zwartego kompleksu leśnego Lasów Państwowych (o pow. ok. 30 ha), który zamyka zabudowę wsi Kiernoza od strony południowo-wschodniej. Zgodnie ze wskazaniem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernoza dla ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych takiego sąsiedztwa określa się nieprzekraczalną linię zabudowy od lasu odległą co najmniej o 20 m.

**c) dotyczy wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

W projekcie planu zawiera się szereg ustaleń odnoszących się bezpośrednio lub pośrednio do problematyki ochrony środowiska. Na wszystkich terenach wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i za wyjątkiem „terenu przeznaczonego na cele zabudowy z zakresu obsługi komunikacji” – teren 1KO” - także przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Celom ochrony środowiska służą także regulacje planu dotyczące obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej, ustalenia określające minimalne wielkości działek budowlanych, maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy, udział powierzchni zabudowy i udział powierzchni biologicznie czynnych.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują grunty leśne. Występują natomiast użytki rolne klas bonitacyjnych III. Położenie gruntów w obrębie miasta przesądza, że nie zachodzi potrzeba występowania o wyrażenie zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze. Odnosić należy, że część tych gruntów objęta była zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze w ramach planu miejscowego, który został uchwalony przez Radę Gminy w Kiernozi w 2005 r.

Obszar planu, także jego bliskie i dalsze otoczenie, nie są poddane ochronie w formach przewidzianych ustawą o ochronie przyrody. Nie występują również obiekty poddane ochronie w trybie w/wym. ustawy.

**d) dotyczy wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Na obszarze objętym projektem planu nie występują zabytki i obiekty o wartościach kulturowych. Poza obszarem planu, ale stosunkowo nieodległe od jego granic, zlokalizowane są zabytki, wpisane do rejestru zabytków: kościół parafialny p.w. św. Małgorzaty oraz zespół pałacowo-parkowy z XIX. W projekcie planu ustala się, że teren o symbolu 1U, ze względu na swoje położenie, stanowi strefę ochrony ekspozycji na zabytkowe obiekty i obszary. Ustalono dla tego terenu warunki zabudowy i

zagospodarowania terenu (maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy, linie zabudowy) winny zapewnić ochronę widoków i ekspozycji na obiekty zabytkowe oraz historyczne dominanty w krajobrazie

**e) dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, 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.**

W projekcie planu wyklucza się lokalizację obiektów, których funkcjonowanie może być uciążliwe dla pobliskiej zabudowy mieszkaniowej. Wszystkie wydzielone tereny zostały objęte zakazem realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Za wyjątkiem terenu 1KO, (na tym terenie trwa budowa stacji paliw), także przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla ochrony zdrowia ludzi w terenach, gdzie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV ustala się, w pasach o szerokości 7,5 m po obu stronach linii, zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Zagospodarowanie terenów na warunkach określonych w sporządzanym planie nie stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, zarówno na obszarze planu, jak i w jego otoczeniu.

Dla potrzeb osób niepełnosprawnych określa się wymóg wykonania w zabudowie usługowej miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni.**

Projektem planu obejmuje się grunty położone w bezpośrednim sąsiedztwie zwartej zabudowy miasta, w pełni wyposażonej w media infrastruktury technicznej. Również część terenów wydzielonych w planie zachowuje w pełnym zakresie dostępność do infrastruktury technicznej. W nowym terenie przeznaczonym pod usługi przebiega miejska sieć wodociągowa i nieodległe od tego terenu (ok.340 m) znajduje się oczyszczalnia ścieków; przepustowość oczyszczalni nie jest w pełni wykorzystana. Część terenów przylega do drogi wojewódzkiej nr 584, istniejąca zabudowa skomunikowana jest z tej drogi. Dla obsługi komunikacyjnej nowego terenu usługowego wydziela się teren przeznaczony pod urządzenie drogi dojazdowej, w nawiązaniu do układu komunikacyjnego istniejącej zabudowy miejskiej.

**g) dotyczy prawa własności.**

Część gruntów położonych na obszarze objętym planem to grunty osób fizycznych. W projekcie planu uwzględnia się wnioski właścicieli o zmiany ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Ustalenia projektu planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Przewidziana w projekcie planu realizacja inwestycji celu publicznego, tj. budowa nowej drogi dojazdowej, przewidziana jest na gruntach będących własnością Miasta i Gminy Kiernoza.

**h) dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Z uwagi na zakres obszarowy i przedmiot rozstrzygnięcia planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

**i) dotyczy potrzeb interesu publicznego.**

Wyznaczony w projekcie planu teren dla budowy nowej drogi dojazdowej to grunty Miasta i Gminy Kiernoza. Droga jest niezbędna dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej nowego terenu przeznaczonego pod usługi.

**j) dotyczy potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

W projekcie planu określa się warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej. Tereny 2U, 1UH, 1KO i 3U zachowują dostępność do niemal wszystkich, niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, brak jest sieci kanalizacji sanitarnej w terenie 3U. Dla wyposażenia zabudowy w terenie 1U niezbędna będzie rozbudowa miejskich sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, także sieci elektroenergetycznej.

**k) dotyczy zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

W procedurze opracowania projektu planu został zapewniony udział społeczeństwa, w uwzględnieniu zasad i trybu sporządzania projektu - zapisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta i Gminy Kiernoza ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Nowy Łowiczanie”, w dniu 6.06.2024 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 28.06.2024 r. zbierano wnioski do projektu planu. Takie wnioski nie wpłynęły.

**l) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

W toku sporządzania projektu planu są prowadzone czynności formalno-prawne wymagane na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także art. 39 i 53 ustawy 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.

**ł) dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Wszystkie wyodrębnione w projekcie planu tereny zabudowy zachowują dostępność do miejskiej sieci wodociągowej. W terenie 1U niezbędna będzie rozbudowa sieci. Nie ma zagrożenia brakiem możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

**m) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym.**

W projekcie planu zachowuje się taką równowagę.

**n) dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.**

Jak w pkt a i f.

**2) Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernoza i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernoza i planów miejscowych, która została przyjęta uchwałą Nr XXIV/131/21 Rady Gminy w Kiernozi z dnia 24 marca 2021 r., wskazała na aktualność treści Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy. Jednocześnie, w w/wym. uchwale Rada Gminy uznała za dopuszczalne wprowadzenie zmian do treści planów miejscowych w uwzględnieniu zgłoszonych wniosków, o treści zgodnej z ustaleniami Studium i przepisami odrębnymi.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium. Sporządzenie projektu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

Projekt planu umożliwia zastosowanie rozwiązań w zakresie „uniwersalnego projektowania”, o którym mowa w przepisach odrębnych, a dotyczących zapewnienia dostępności przestrzeni użytkowych osobom ze szczególnymi potrzebami.

**3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Z uchwaleniem planu wiążą się wydatki z budżetu Miasta i Gminy dla realizacji zadań z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych Gminy. Takim zadaniem jest urządzenie drogi

publicznej w parametrach drogi dojazdowej, o długości ok. 290 m. Dla właściwej obsługi zabudowy w terenie 1U niezbędna będzie rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Realizacja tych zadań może być podzielona na etapy, w uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych przyszłych inwestorów.

Uchwalenie planu może przynieść do budżetu Miasta i Gminy dochody z tytułu sprzedaży gruntów, z tytułu podatku od nieruchomości, i w niewielkim wymiarze z tytułu tzw. renty planistycznej.