

## UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Inowłódz w gminie Inowłódz – rejon Fryszlerka, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XLIII/269/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Inowłódz w gminie Inowłódz – rejon Fryszlerka, zmienioną uchwałą Nr LIV/338/2022 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 września 2022 r.

Celem sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu jest weryfikacja dotychczas obowiązującego nieaktualnego planu z 2001 r., określenie zasad zagospodarowania obszaru w miejscowości Fryszlerka w sąsiedztwie ul. Klasztornej – drogi krajowej nr 48 tj. uzupełnienia zabudowy rekreacji indywidualnej w dostosowaniu do stanu faktycznego z uwzględnieniem walorów środowiska (Spalski Park Krajobrazowy, zadrzewione działki, dolina rzeki Cetenki) oraz do ustaleń zawartych w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz.

Dla przeważającej części obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/261/2001 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz na terenie sołectw: Inowłódz, Spała, Brzustów, Konewka, Królowa Wola, Liciężna, Poświętne, Teofilów, Zakościele i Żądłowice.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna nie narusza ustaleń określonych w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Inowłódz przyjętej Uchwałą Nr XLVII/294/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r.

Zgodnie z powyższym dla obszaru objętego projektem planu określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru: wyznacza się tereny dla uzupełnienia zespołu zabudowy rekreacji indywidualnej na działkach zadrzewionych zlokalizowane w północnej, wschodniej i zachodniej części obszaru oznaczone symbolem MLz. W północo-wschodniej części obszaru wzdłuż ul. Klasztornej uwzględnia się istniejący sposób zagospodarowania i wyznacza się dwa tereny zabudowy usługowej na działkach zadrzewionych oznaczone symbolem Uz. Wyznacza się tereny towarzyszące, współtworzące system ekologiczny gminy: lasów oznaczone symbolem ZL. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru wyznacza się układ dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolem KD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW. Dodatkowo, w związku

z warunkami uzgodnienia projektu planu przez zarządcę drogi krajowej przyległej do obszaru objętego planem, dla terenów oznaczonych symbolami: 4MLZ i 13MLZ (wchodzące w ich skład istniejące działki posiadają obsługę z ww. drogi) dla obsługi działek powstających w wyniku wtórnych podziałów dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu zgodnie z warunkami ustalonymi w projekcie planu.

Dla terenów planowanych do zagospodarowania uzyskano decyzję Marszałka Województwa Łódzkiego znak: RRI.7151.10. 11.2023 r. z dn. 22 listopada 2023 r. wyrażającą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 3,3683 ha, na cele nieleśne tj. pod teren zabudowy rekreacji indywidualnej na działkach zadrzewionych (MLZ), pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej(KD-D) oraz pod teren drogi wewnętrznej (KDW), a w uzasadnieniu tej decyzji napisano:

*„W ocenie Marszałka Województwa Łódzkiego w rozpatrywanym przypadku zmiana przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni 3,3683 ha na cele nieleśne, tj. pod teren zabudowy rekreacji indywidualnej nadziałkach zadrzewionych, pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej oraz pod teren drogi wewnętrznej jest zasadna i nie spowoduje istotnych szkód dla środowiska. Zmianie przeznaczenia ulegną tereny na których istnieją już zabudowy oraz tereny na których zostały już dokonane podziały geodezyjne na działki budowlane oraz drogi. Zasadnym jest uzupełnienie istniejącej już zabudowy, co pozwoli na racjonalne i ekonomiczne wykorzystanie obszaru m.in. poprzez kontynuację istniejącej już infrastruktury technicznej oraz wykorzystanie wykonanych już podziałów geodezyjnych. Wskazać również należy, że rzeczzone grunty leśne nie leżą na obszarze Natura 2000 oraz nie posiadają statusu lasów ochronnych, w związku z czym zmiana przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne nie niesie za sobą negatywnych skutków dla wartości przyrodniczych.”*

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §5-§8 i §16 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1112, 1881, 1940, z 2025 r. poz. 1535), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami między innymi poprzez ustalenie: ochrony zieleni leśnej, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko (za wyjątkiem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej). Oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej, w dostosowaniu do ustalonego przeznaczenia obowiązuje określony w przepisach o ochronie środowiska dopuszczalny poziom hałasu w środowisku.

W projekcie planu uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolem MLz oraz 15% dla terenów oznaczonych symbolem Uz służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.).

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W ustaleniach projektu planu wzięto pod uwagę interes prywatny i publiczny.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§14 tekstu planu).

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: terenów komunikacji – dróg i ciągów publicznych (KD) wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§23 i §24 tekstu planu), a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

W trakcie procedury sporządzenia projektu planu wpłynęło 5 wniosków oraz ... uwag do projektu planu, złożono ... uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Inowłódz o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXXIX/238/2017 Rady Gminy Inowłódz z dnia 30 listopada 2017 r., w której dopuszcza się podejmowanie zmian obowiązujących planów w zależności od potrzeb.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie wykupu gruntów, dla potrzeb urządzenia dróg i ciągów publicznych oraz budowy infrastruktury technicznej. Natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.