

## Uzasadnienie

odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zawierające informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), dalej zwaną ustawą ooś

W obowiązującym planie miejscowym zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/104/15 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 24 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi: Gołyń i Studzianek, Żurawia wyznaczone zostały tereny o rolniczym przeznaczeniu z zakazem zabudowy. Zakaz ten wynikał z treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/58/2011 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska, w którym ustalono:

- na rysunku studium wyznaczono granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i wysokości powyżej 50 m,
- dopuszczenie ustaleniami planu miejscowego, realizacji turbin wiatrowych na terenach w obrębie wyznaczonych stref ochronnych,
- w obszarach ograniczonych strefami ochronnymi dopuszczalne jest lokalizowanie (lokalizacja uzależniona od wielkości emisji hałasu i wibracji poszczególnych urządzeń oraz interesów osób trzecich) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (turbin wiatrowych) pod warunkiem nie przekraczania oddziaływaniem na środowisko na tereny położone poza granicami stref ochronnych.

W dotychczas obowiązującym planie miejscowym teren był przeznaczony pod rolnictwo. Z proponowanych warunków zagospodarowania wynikają poniższe wnioski co do przyszłego oddziaływania na środowisko:

1) w zakresie charakteru działań przewidzianych w projekcie planu miejscowego:

a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć:

- zmiana planu miejscowego zachowuje teren przeznaczony pod rolnictwo,
- stwarza ramy dla realizacji siedlisk zabudowy zagrodowej (niewielka skala przedsięwzięcia),
- nie stwarza ram dla realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach – powiązania wystąpią wyłącznie z decyzjami o pozwoleniu na budowę na sąsiednich terenach, poszczególnych elementów zagospodarowania, dopuszczonych ustaleniami planu miejscowego,

c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska – obszar nie jest położony w obszarach chronionych w myśl przepisów odrębnych, proponowany sposób zagospodarowania terenu położonego w ukształtowanym paśmie zabudowy przy istniejącej drodze z sieciami infrastruktury technicznej nie będzie miał znaczenia dla zrównoważonego rozwoju wsi,

d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska – powiązania nie występują;

2) w zakresie rodzaju i skali oddziaływania na środowisko, w szczególności:

a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań – oddziaływania wywołane funkcjonowaniem sporadycznych siedlisk zabudowy zagrodowej, wystąpią wyłącznie w niewielkiej skali, będą stałe i nieodwracalne na terenach zabudowanych, o zasięgu ograniczonym do granic działki budowlanej,

b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych – oddziaływania skumulowane lub transgraniczne nie wystąpią,

- c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska – realizacja siedlisk zabudowy zagrodowej nie wywoła ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska;
- 3) w zakresie cech obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko, w szczególności:
- a) obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu – nie występują obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego,
- b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym – obszar opracowania zmiany planu miejscowego położony jest w odległości 3 km od najbliższego obszaru podlegającego ochronie przyrody (rezerwat Babask) i nie występują przesłanki wskazujące na oddziaływanie nowego zagospodarowania terenu na integralność rezerwatu,
- c) obszar planu położony jest w odległości 4 km od granicy OCHK Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki.

W nowym planie miejscowym zakłada się poniższe rozwiązania przestrzenne.

W uchwale Nr XI/104/15 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 24 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi: Gołyń i Studzianek, Żurawia (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2015 r. poz. 4141 i 4178), wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w treści § 5 dodaje się pkt 17 o brzmieniu:

17) zasady i warunki zagospodarowania terenu dotyczące zabudowy zagrodowej na użytkach rolnych w terenach o symbolach: 16.52.R, 16.53.R, 44.64.R, 44.65.R, 44.66.R, 44.67.R, 44.68.R, 44.69.R:

- a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 12 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych od 30% do 100%,
- połacie dachowe pozostałych budynków od 5% do 100%,
  - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,2 do 0,7,
- minimalna odległość budynków od linii rozgraniczającej drogi publicznej – 6 m,
- minimalna odległość budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej – 4 m,
- minimalna odległość budynków od osi linii elektroenergetycznej 15kV – 7,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu do granic użytku leśnego, na warunkach przepisów odrębnych,

- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej co najmniej 30 %,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- c) zasady wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
- obowiązuje dla jednego mieszkania minimum 1 stanowisko,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej,
- d) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem na stację zlewną oczyszczalni ścieków,
  - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- e) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej, wydzielanej w wyniku podziału istniejących działek ewidencyjnych na warunkach przepisów odrębnych;
- 2) w treści § 6, pkt 5 po wyrazie „szczególnych” dodaje się wyrazy „chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej”;
- 3) w treści § 13 ust. 4 i 5 oraz § 14 ust. 13, 14 i 15 punkty 2 lit a otrzymują brzmienie:
- a) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej wyłącznie na gruntach rolnych na warunkach określonych w § 5, pkt 17.

Powyższe wskazuje, że sporządzenie zmiany planu miejscowego polega na niewielkiej korekcie obowiązującego dokumentu, w szczególności:

- na wyeliminowaniu zakazu realizacji budynków lub realizacji nowych budynków zabudowy zagrodowej,
- na wprowadzeniu dodatkowych ustaleń dotyczących warunków kształtowania zabudowy rolniczej na gruntach rolnych i ochrony użytków leśnych.

Z up. BURMISTRZA  
  
Z-ca BURMISTRZA  
Zbigniew Szcześniak

