UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY NOWOSOLNA

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912), art. 37ea ust. 1 i art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668, z 2026 r. poz. 781), a także w związku z uchwałą Nr XXXV/250/2026 Rady Gminy Nowosolna z dnia 22 lipca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna przyjętego uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r., zmienionego 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., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny, zwany dalej „planem ZPI”.

2. Plan ZPI obejmuje:

1) **inwestycję główną**, położoną w granicach obszaru planu ZPI, którą objęte są tereny oznaczone symbolami 1MNW-U, 1U, 1UT-UG-US i 1UT-US (ośrodek sportowo-rekreacyjny wraz z hotelem i częścią gastronomiczną);

2) **inwestycję uzupełniającą,** położoną poza granicami obszaru planu ZPI służącą wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej, obejmującą zagospodarowanie i doposażenie placu sołeckiego w Wiączyniu Dolnym.

3. Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna, w formie rysunku planu ZPI, sporządzonego na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000, stanowiąca załącznik Nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie ZPI inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2;

3) dane przestrzenne dla planu ZPI w postaci dokumentu elektronicznego, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2. Granice obszaru objętego planem ZPI, oznaczono na rysunku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1.

§ 3. 1. Określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

1) **front działki** – granica działki budowlanej (zespołu działek) przylegająca do drogi, z której będzie główny zjazd na działkę;

2) **linia rozgraniczająca** – wyznaczona na rysunku planu ZPI linia ciągła, stanowiąca granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu ZPI linia, przy której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania; zakaz ten nie dotyczy niekubaturowych elementów budynku, wystających poza jego obrys, na nie więcej niż 1,2 metra, takich jak: schody, pochylnie, podesty, rampy, zadaszenia, okapy, łączniki balkony, gzymsy oraz w przypadku lokalizacji podziemnych części

budynku, infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;

4) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze gminy Nowosolna;

5) **przeznaczenie podstawowe** – ustalona planem klasa przeznaczenia terenu do zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej, która dominuje na działce i której podporządkowane są inne sposoby jej użytkowania;

6) **strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej** – ustalony planem pas terenu symetrycznie wyznaczony wzdłuż osi linii, w którym mogą występować maksymalne, możliwe zasięgi niekorzystnego oddziaływania tej linii na tereny przyległe, związane z poziomem pól elektromagnetycznych w środowisku oraz przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy;

7) **teren** – część obszaru planu ZPI o określonej klasie przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielona na rysunku planu konturem linii rozgraniczającej, oznaczona graficznie i symbolem cyfrowo-literowym, w którym:

a) poz. 1 – cyfra oznacza jego kolejny numer,

b) poz. 2 – litera (litery) oznacza symbol (symbole) klasy przeznaczenia terenu;

8) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Gminy Nowosolna;

9) **usługi** – oznaczają działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, a także urządzenia budowlane związane z tą działalnością, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;

10) **zabudowa** – podstawowy element zagospodarowania terenu w formie budynku lub zespołu budynków , istniejących lub projektowanych, zlokalizowanych na danej działce (zespole działek);

11) **zabudowa istniejąca** – budynki i budowle istniejące w dniu wejścia w życie planu ZPI, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;

12) **zespół działek** – teren inwestycyjny złożony z co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości, z których co najmniej jedna powinna przylegać do drogi publicznej lub drogi obsługi wewnętrznej.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Plan ZPI zawiera ustalenia w zakresie:

1) przeznaczenia terenów oraz przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobie realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

7) granic obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ZPI;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

14) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;

15) maksymalnej intensywności zabudowy.

2. Z uwagi na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, plan ZPI nie ustala:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu ZPI, są obowiązującymi ustaleniami:

1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

6) strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia wybudowanego przed 12 grudnia 2001 r.;

7) wymiarowanie odległości, wyrażone w metrach;

8) symbole oznaczające przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. W granicach obszaru objętego planem ZPI ustala się tereny, w konturach linii rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami, które określają ich podstawowe przeznaczenie:

1) **1MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) **1U** – teren usług;

3) **1UT-UG-US** – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji;

4) **1UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;

5) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej;

6) **1KDD** – teren drogi dojazdowej;

7) **1WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ZPI ustala:

1) nakazy:

a) lokalizacji zabudowy zgodnie z określonymi i zwymiarowanymi na rysunku liniami zabudowy,

b) realizacji zabudowy w oparciu o zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych,

c) dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej, bezpośredniego lub przez drogę obsługi wewnętrznej – zagospodarowanie łączne z działką posiadającą taki dostęp,

d) dostosowania zabudowy, a także urządzeń i budowli przeznaczonych do ruchu pieszego, dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi

2) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 20,0 m.n.p.t. i wyższych;

3) dopuszczenia:

a) rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz na zasadach kształtowania formy architektonicznej zabudowy, określonych w ustaleniach szczegółowych,

b) dla istniejących budynków przylegających do linii zabudowy dopuszcza się w ramach termomodernizacji tych budynków możliwość wysunięcia docieplenia o max. 30 cm przed ustaloną niniejszym planem linię zabudowy,

c) realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej z zakresu telekomunikacji i infrastruktury technicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi,

d) odstąpienia od wymogu minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, określonych ustaleniami szczegółowymi, dla działek budowlanych wydzielanych pod budowę uzbrojenia terenu, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych, działek powstających w wyniku wydzielenia z działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne lub drogi wewnętrzne.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu plan ZPI ustala:

1) nakazy:

a) zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie:

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U – ochrona akustyczna jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, w przypadku realizacji usług z zakresu edukacji – ochrona akustyczna jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, w przypadku realizacji usług z zakresu zdrowia i pomocy społecznej – ochrona akustyczna jak dla terenów szpitali i domów opieki społecznej,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT-UG-US i 1UT-US – ochrona akustyczna jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

b) respektowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych wartości intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na działce budowlanej, zgodnie z wartościami określonymi w ustaleniach szczegółowych;

c) instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych lub roztopowych, oraz ze szczelnie utwardzonych nawierzchni drogowych, w tym zespołów miejsc do parkowania,

d) odprowadzania wód oraz wprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego,

e) zapewnienie na terenie każdej inwestycji, miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz przestrzegania zasad, określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania czystości i porządku w gminie,

f) ochrony powietrza, poprzez stosowanie do celów grzewczych, źródeł ciepła zapewniających spełnienie standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych,

g) realizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii słonecznej, w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które stanowią jednocześnie granice ich stref ochronnych;

2) zakazy:

a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – z wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej,

b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,

- ośrodków wypoczynkowych lub hoteli,

- zabudowy usługowej o charakterze sportowym, rekreacyjnym lub turystycznym,

c) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,

d) kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie działki budowlane,

e) wyprowadzania wód opadowych i roztopowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek, w tym drogowych,

f) stałego magazynowania i składowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, stanowiących zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi bądź dla środowiska,

g) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, które stanowią tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami odpowiednio 1KDZ i 1KDD, plan ZPI ustala nakaz stosowania projektowania uniwersalnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu plan ZPI ustala nakaz kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z wartościami parametrów i wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych oraz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. W zakresie granic obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, plan ZPI ustala:

1) w związku z położeniem całego obszaru planu ZPI, w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 zbiornik Koluszki-Tomaszów, przestrzeganie zasad ochrony zbiorników wód podziemnych, określonych w przepisach odrębnych;

2) w związku z położeniem całego obszaru planu w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN-urządzenia radionawigacyjne w miejscowości Wiączyń Dolny), gdzie obowiązują ograniczenia wysokości, na podstawie przepisów odrębnych;

3) w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan ZPI ustala:

1) możliwość scalania i podziału istniejących działek na działki budowlane, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz według następujących, łącznie spełnionych zasad:

a) 5000 m^2 jako minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 2%,

b) 20,0 m jako minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych, z tolerancją do 2%,

c) minimalny kąt granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi od 80^o do 100^o, z tolerancją do 5%;

2) brak obowiązku wyznaczenia granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ZPI ustala:

1) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o łącznej szerokości 15,0 m (licząc po 7,5 m na stronę od osi linii), wskazaną i zwymiarowaną na rysunku planu:

2) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, o łącznej szerokości 30,0 m (licząc po 15,0 m na stronę od osi linii), wskazaną i zwymiarowaną na rysunku planu;

3) w strefach wymienionych w pkt 1 i 2 jest:

   a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, placów zabaw, lokalizowania maszyn i urządzeń budowlanych oraz składowisk wyrobów i materiałów

   b) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej o rozbudowanym systemie korzeniowym,

   c) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg obsługi wewnętrznej, zieleni urządzonej o wysokości nasadzeń do 3,0 m, miejsc wstępnego magazynowania i selekcji odpadów stałych, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących poziomu pól elektromagnetycznych w środowisku oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,

   d) szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;

   e) zniesienie stref ochronnych, wymienionych w pkt 1 i 2 wraz z ich ograniczeniami, w przypadku skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznych;

4) strefę kontrolowaną gazociągu średniego ciśnienia wybudowanego przed 12 grudnia 2001 r., o szerokości 3,0 m, której środek stanowi oś gazociągu, oznaczoną na rysunku planu, w której stosuje się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów na podstawie przepisów odrębnych z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania; obowiązują minimalne odległości obiektów budowlanych i drzew od osi gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania;

5) zniesienie strefy kontrolowanej wraz z jej ograniczeniami, w przypadku likwidacji gazociągu.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji plan ZPI ustala:

1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowią:

   a) droga powiatowa nr 2913E – droga publiczna zbiorcza, istniejąca poza granicami obszaru planu ZPI,

   b) tereny dróg publicznych, wyznaczone w granicach obszaru planu ZPI:

      - od strony południowej, pas planowanego poszerzenia drogi zbiorczej, wymienionej w lit. a, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

      - od strony wschodniej, teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, jako inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

   c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, nie wskazane na rysunku planu ZPI;

2) możliwość wydzielania i realizacji dróg obsługi wewnętrznej, przy spełnieniu następujących warunków:

   a) minimalna szerokość pasa drogowego 6,0 m,

   b) nakaz włączenia do układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe, zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych,

   c) zagospodarowanie w formie ciągów komunikacyjnych stanowiących dojazdy i dojścia do przyległych nieruchomości,

   d) nakaz realizowania w pasach drogowych urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zapewnienie miejsc do parkowania, realizowanych w formie wydzielonych, terenowych stanowisk postojowych lub garaży, w ramach terenu inwestycji, przy spełnieniu wskaźników:

a) minimum 1 miejsce na każdy odrębny lokal mieszkalny lub usługowy w terenie 1MNW-U,

b) minimum 5 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

c) 1 miejsce dla rowerów, na każde 10 miejsc do parkowania określonych w lit. b,

d) 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde 50 miejsc do parkowania określonych w lit. b.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej plan ZPI ustala:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) wykorzystanie do zasilania istniejącej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,

b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych w granicach obszaru planu nakaz zachowania parametrów wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,

d) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem lit. c oraz lit. d,

b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,

d) odprowadzanie ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzanie do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. c,

b) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm,

c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,

b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 40 mm,

c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. c,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem mikroinstalacji;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi, w których stosuje się paliwa, spełniające wymogi przepisów odrębnych lub z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej, elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;

8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie gospodarki odpadami - selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** plan ZPI ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren parkingu,

c) teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług nauki,

c) teren usług edukacji,

d) teren usług kultu religijnego;

4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

a) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej:

- minimum 0,01,

- maksimum 1,2,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

e) realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 15;

5) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wymienione w § 11 i § 13;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

7) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m,

- budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,

c) ograniczenia wysokości nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, realizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

d) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe, przy kącie nachylenia połaci dachowej do 45^{o};

8) obsługę komunikacyjną terenu oraz wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania, zgodnie z § 14;

9) 30% – jako wysokość stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan ZPI ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren parkingu,

c) teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług nauki,

c) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

a) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej:

- minimum 0,1,

- maksimum 1,2,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

e) realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 15;

5) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wymienione w § 11 i § 13;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m^{2};

7) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) maksymalna wysokość budynków do 10,0 m,

c) ograniczenia wysokości nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, realizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

d) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe, przy kącie nachylenia połaci dachowej do 45^{o};

8) obsługę komunikacyjną terenu oraz wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania, zgodnie z § 14;

9) 30% – jako wysokość stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-UG-US** plan ZPI ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren parkingu,

c) teren infrastruktury technicznej;

3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

a) wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej:

- minimum 0,1,

- maksimum 1,2,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

e) realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 15;

4) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wymienione w § 11 i § 13;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m^2;

6) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) maksymalna wysokość budynków do 10,0 m,

c) dopuszcza się stosowanie łączników ponad poziomem terenu, pomiędzy budynkami,

d) ograniczenia wysokości nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, realizowanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

e) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe, przy kącie nachylenia połaci dachowej do 45^o;

7) obsługę komunikacyjną terenu oraz wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania, zgodnie z § 14;

8) 30% – jako wysokość stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT-US** plan ZPI ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren parkingu,

c) teren infrastruktury technicznej;

3) zakaz lokalizowania budynków;

4) w zakresie zasad zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

b) realizację infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami § 15;

5) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wymienione w § 11 i § 13;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m^2;

7) zagospodarowanie terenu urządzeniami i obiektami, powiązanymi z usługami turystyki, sportu i rekreacji bez określenia zasad kształtowania zabudowy:

8) obsługę komunikacyjną terenu oraz wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania, zgodnie z § 14;

9) 30% – jako wysokość stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** plan ZPI ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej (poszerzenie istniejącej drogi, położonej poza granicami planu ZPI);

2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 4,8 m;

4) zagospodarowanie łączne z częścią istniejącego pasa drogowego, położonego poza granicami planu;

5) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wymienione w § 11 i § 13;

6) zagospodarowanie terenu, w tym możliwość sytuowania elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) brak wzrostu wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu, nie ustala się wysokości stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** plan ZPI ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,1 m do 13,0 m;

4) plac do zawracania, o wymiarach 13,0 m x 13,0 m, stanowiący zakończenie pasa drogowego;

5) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wymienione w § 11 i § 13;

6) zagospodarowanie terenu, w tym możliwość sytuowania elementów infrastruktury technicznej i miejsc parkowania dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) brak wzrostu wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu, nie ustala się wysokości stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** plan ZPI ustala:

1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) utrzymanie istniejących cieków i oczek wodnych z jednoczesnym zakazem zanieczyszczania wód i ograniczania dostępu do nich;

3) zachowanie naturalnych formacji roślinnych;

4) możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzek oraz ochrony przeciwpowodziowej i obiektów inżynierskich, w tym: mostów, pomostów, podestów, kładek, urządzeń hydrotechnicznych;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

6) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wymienione w § 11 i § 13;

7) brak wzrostu wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu, czyli nie ustala się wysokości stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 23. W granicach obszaru objętego planem ZPI tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. poz. 2592).

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowosolna.

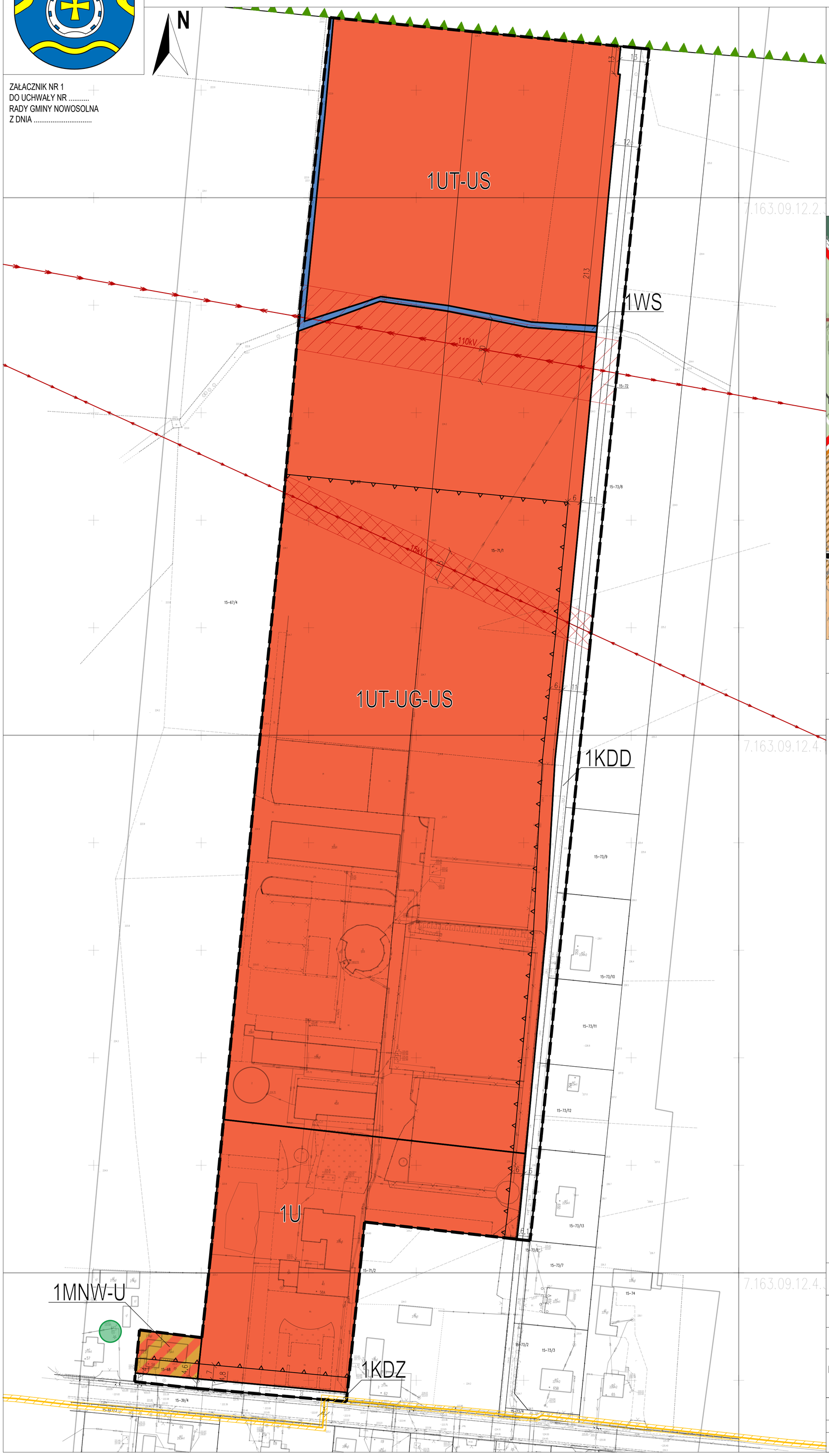
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca
Rady Gminy Nowosolna

Katarzyna Kucharska

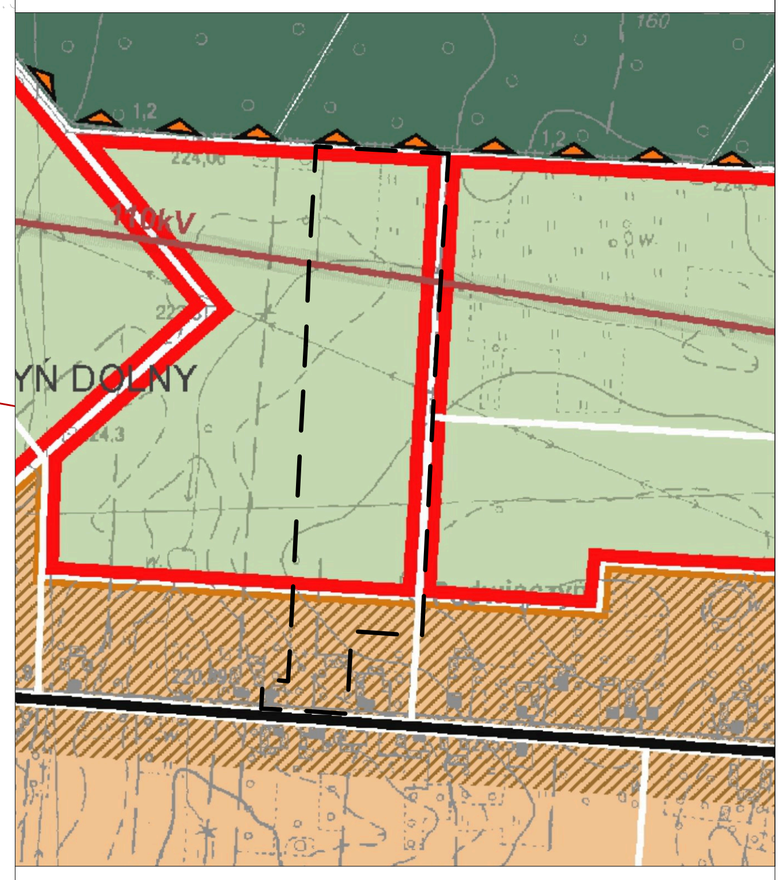
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY GMINY NOWOSOLNA OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBSZARU MIEJSCOWOŚCI WIĄCZYŃ DOLNY

ZAŁACZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY NOWOSOLNA
Z DNIA .....



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:5 000

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
- TERENY MIESZKANIOWE (W TYM OBJĘTE MPZP)
- TERENY USŁUG WIELKOPRZESTRZENNYCH Z UDZIAŁEM ZABUDOWY REZYDENCJONALNEJ
- TERENY LASÓW
- GRANICA PROPONOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV
- DROGI ZBIORCZE
- DROGI UKŁADÓW WEWNĘTRZNYCH



CAŁY OBSZAR OBJĘTY ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM ZLOKALIZOWANY JEST W GARNICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 404 ZBIORNIK KOLUSZKI - TOMASZÓW

CAŁY OBSZAR OBJĘTY ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM ZLOKALIZOWANY JEST W LINIACH WYSOKOŚCIOWYCH POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ ZABUDOWĘ WYZNACZONEJ OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NADZIEMNYCH - POWIERZCHNI ZEWNĘTRZNEJ

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZINTEGROWANYM PLANEM INWESTYCYJNYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW -U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- U — TEREN USŁUG
- UT-UG-US — TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB GASTRONOMII LUB SPORTU I REKREACJI
- UT-US — TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB SPORTU I REKREACJI
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- 11 — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ENEREGETYCZNEJ 110kV
- STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ENEREGETYCZNEJ 15kV
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WYBUDOWANEGO PRZED 12 GRUDNIA 2001 r.

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU

- 15-73/13 — GRANICA I NR DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110kV
- OŚ ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
- OŚ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WYBUDOWANEGO PRZED 12 GRUDNIA 2001 r.
- GRANICA OBSZARU KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO - LAS WIĄCZYŃSKI
- POMNIK PRZYRODY

SPORZĄDZAJĄCY:	Wójt Gminy Nowosolna
WYKONAWCA:	PRIME LAND CONSULTING Sp. z o.o. ul. Piotrkowska 148/150, 90-063 Łódź
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	mgr inż. arch. Marta Nowak

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymzintegrowany plan inwestycyjny sporządzono z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograifcznego. Nr licencji GiK.6642.759.2026_1006_CL2. Układ współrzędnych PL-2000 strefa 7

ZAŁACZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000
2026 R.

0 20 40 60 80 100

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Nowosolna

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. W granicach obszaru planu ZPI występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (teren 1KDD), które należą do zadań własnych gminy; finansowanie tych zadań odbywa się w całości lub w części z budżetu Gminy Nowosolna oraz źródeł zewnętrznych, w tym w szczególności ze środków strukturalnych Unii Europejskiej, funduszy krajowych, kredytów i pożyczek oraz innych możliwych do pozyskiwania.

§ 2. Realizacja inwestycji uzupełniającej, będzie finansowana przez Inwestora wnioskującego o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny:

1) zasady finansowania określone zostały w umowie urbanistycznej, podpisanie której poprzedziło uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego;
2) inwestycja uzupełniająca obejmuje zagospodarowanie i doposażenie placu sołeckiego znajdującego się na działce nr 30 w obrębie Wiączyń Dolny (poza granicami obszaru planu ZPI), co przyczyni się do obniżenia kosztów związanych realizacją zadań własnych gminy, w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Nowosolna

z dnia.....2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą", kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

Natomiast zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy, na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Zgodnie z art. 37ea ust. 2 ustawy zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje co najmniej obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, z zastrzeżeniem ust. 2a tego artykułu, zgodnie z którym w przypadku gdy realizacja inwestycji uzupełniającej jest możliwa na podstawie obowiązującego planu miejscowego, obowiązku objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru inwestycji uzupełniającej nie stosuje się. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, co wynika z art. 37ea ust. 3 ustawy. Jednocześnie, na podstawie art. 37n ust. 1 ustawy, w zakresie nieuregulowanym przepisami art. 37ea-37m do zintegrowanego planu inwestycyjnego stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego.

Przedmiotem niniejszej uchwały jest zintegrowany plan inwestycyjny gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny, sporządzony na wniosek inwestora z dnia 13 lipca 2026 r., w związku z uchwałą Nr XXXV/250/2026 Rady Gminy Nowosolna z dnia 22 lipca 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny. Plan obejmuje obszar inwestycji głównej, polegającej na realizacji ośrodka sportowo-rekreacyjnego wraz z hotelem i częścią gastronomiczną, zlokalizowanego na działkach nr 68, 69 i 71/1 oraz na części działki nr 67/4 w obrębie Wiączyń Dolny, a także obszar inwestycji uzupełniającej służącej wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej.

Inwestycja uzupełniająca obejmuje zagospodarowanie i doposażenie placu sołeckiego zlokalizowanego na działce nr 30 w obrębie Wiączyń Dolny. Realizacja urządzeń rekreacyjnych i sportowych, miejsc wypoczynku i spotkań mieszkańców, elementów małej architektury, zagospodarowanie zieleni oraz wyposażenie terenu w infrastrukturę służy integracji społecznej oraz organizacji przedsięwzięć społecznych, kulturalnych, sportowych i rekreacyjnych. Przyjęty zakres inwestycji uzupełniającej odpowiada potrzebom lokalnej wspólnoty i umożliwia powiązanie realizacji zamierzenia inwestycyjnego z działaniami służącymi poprawie jakości przestrzeni publicznej oraz rozwojowi aktywności społecznej mieszkańców. Realizacja inwestycji uzupełniającej jest możliwa na podstawie obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr XXXV/244/2026 Rady Gminy Nowosolna z dnia 22 lipca 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2026 r. poz. 5706).

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym obejmuje część miejscowości Wiączyń Dolny o powierzchni około 9 ha. Jest położony w południowej części Gminy Nowosolna, w rejonie skrzyżowania drogi powiatowej nr 2913E oraz ogólnodostępnej drogi stanowiącej własność Gminy Nowosolna prowadzącej w kierunku Lasu Wiączyńskiego. Obszar ten znajduje się poza granicami Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz innych form ochrony przyrody, a także 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. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2024 r. poz. 4946).

Celem sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie w południowej części obszaru planu przeznaczenia usługowego w miejsce przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową. Obowiązujący plan dopuszcza realizację agroturystyki w ramach zabudowy zagrodowej, natomiast uzupełniające przeznaczenie usługowe ogranicza się do usług wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny, których uciążliwość nie wykroczy poza granice działki lub lokalu. Ponadto powierzchnia użytkowa funkcji uzupełniającej nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej zabudowy podstawowej. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego przewiduje przeznaczenie terenu pod usługi sportu, rekreacji, turystyki i gastronomii, wraz z zapleczem hotelowym, co umożliwi realizację inwestycji o funkcji z bogatszym programem niż dopuszczony na podstawie obowiązującego planu. W związku z planowaną funkcją skorygowano również parametry zabudowy. W zakresie układu komunikacyjnego zrezygnowano z wyznaczenia drogi wewnętrznej przebiegającej równolegle do drogi powiatowej.

Uporządkowano status drogi oznaczonej w obowiązującym planie symbolami 12 KDD i KDW, której poszczególnym odcinkom w obowiązującym planie przypisano odpowiednio status drogi publicznej i drogi wewnętrznej. W projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego przyjęto jednolity status drogi publicznej.

Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno możliwość realizacji zamierzenia inwestycyjnego, jak i potrzebę właściwego kształtowania przestrzeni oraz zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej. Powiązanie inwestycji głównej z inwestycją uzupełniającą pozwala na uwzględnienie w ramach jednego instrumentu planistycznego zamierzenia inwestora oraz przedsięwzięcia służącego mieszkańcom Wiączynia Dolnego. Zagospodarowanie placu sołeckiego stworzy warunki do organizowania spotkań i wydarzeń społecznych, kulturalnych, sportowych i rekreacyjnych, a także zwiększy funkcjonalność i atrakcyjność tej przestrzeni.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zgodny z wymogami ładu przestrzennego oraz polityką przestrzenną Gminy Nowosolna określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna", przyjętym uchwałą Nr XXXVII/224/13 Rady Gminy Nowosolna z dnia 4 grudnia 2013 r., zmienionym 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. W Studium obszar objęty planem położony jest w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych określonych jako tereny mieszkaniowe oraz tereny usług wielkoprzestrzennych z udziałem zabudowy rezydencjonalnej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie umożliwiające rozwój funkcji usługowych, w tym turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji, uwzględnia kierunki zagospodarowania określone w tym dokumencie.

W rozdziale XIV.1. „Zasady zagospodarowania terenów" Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna 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. W terenach oznaczonych symbolami 1MNW-U, 1U i 1UT-UG-US 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.

Zintegrowany plan inwestycyjny stanowi szczególną formę planu miejscowego, a zatem jego uchwalenie wywołuje skutki prawne określone w ustawie. Zgodnie z art. 37ea ust. 4 ustawy wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym planem. W konsekwencji, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym utracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna przyjętego uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. poz. 2592).

Ponadto zgodnie z art. 65 ust. 1 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.) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Natomiast zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 tej ustawy, od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany. Konsultacje społeczne projektu niniejszego

zintegrowanego planu inwestycyjnego rozpoczęły się na podstawie obwieszczenia Wójta Gminy Nowosolna z dnia 13 sierpnia 2026 r., a zatem przed upływem terminu obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna. W związku z tym, na podstawie art. 67 ust. 4 pkt 1 ustawy nowelizującej, możliwe jest uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego pomimo utraty mocy Studium.

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

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego uwzględniono w sposób następujący:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez określenie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, dostosowanych do planowanej funkcji usługowej obejmującej sport, rekreację, turystykę, gastronomię i usługi hotelarskie;

2) **potrzeby zrównoważonego rozwoju** – poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych obszaru;

3) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz sąsiedztwa Lasu Wiączyńskiego, stanowiącego krajobraz priorytetowy wskazany w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego, przyjętym uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.82-38). Obszar objęty ZPI znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Audycie. Ustalenia ZPI uwzględniają uwarunkowania krajobrazowe obszaru i jego sąsiedztwa;

4) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu** – poprzez ustalenie zakazów dotyczących realizacji określonych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, a także zasad gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Plan zakazuje kształtowania i zagospodarowywania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ tych wód na sąsiednie działki budowlane oraz odprowadzania ich na inne działki, w tym drogowe. Ustalenia planu obejmują również zakaz stałego magazynowania i składowania odpadów stanowiących zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub środowiska oraz zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, podziemnych i do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych. Plan uwzględnia położenie obszaru w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 404 „Zbiornik Koluszki–Tomaszów". W granicach obszaru objętego ZPI nie występują grunty leśne ani grunty rolne klas I–III, nie występują również udokumentowane złoża kopalin. Obszar ZPI położony jest poza granicami Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i innych form ochrony przyrody;

5) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – sporządzony plan nie ustala zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ich występowania w obszarze objętym planem;

6) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – sporządzony plan 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** – poprzez przeznaczenie poszczególnych terenów z uwzględnieniem ich predyspozycji do pełnienia określonych funkcji, umożliwiając ich efektywne zagospodarowanie oraz korzystne wykorzystanie przez prywatnych właścicieli;

8) **prawo własności** – poprzez określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem struktury własnościowej nieruchomości oraz interesów właścicieli gruntów objętych granicami ZPI. Tereny oznaczone symbolami 1U, 1UT-UG-US i 1TU-US obejmują nieruchomości należące do inwestora, tj. działki nr 69 i 71/1 w obrębie Wiączyń Dolny. Teren oznaczony symbolem 1MNW-U obejmuje

nieruchomość osób trzecich, tj. działkę nr 68 oraz część działki nr 67/4. Przyjęte rozwiązania uwzględniają istniejące zagospodarowanie tych nieruchomości, w tym istniejący budynek mieszkalny na działce nr 68, dla którego przewidziano możliwość zachowania funkcji mieszkaniowej;

Teren komunikacji publicznej oznaczony symbolem 1KDZ wyznaczono kosztem działek nr 68 i 69. Teren oznaczony symbolem 1KDD obejmuje działkę nr 72 należącą do Gminy Nowosolna, część działki nr 71/1 należącej do inwestora oraz części działek nr 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12 i 73/13 będących własnością osób trzecich. Przyjęte rozwiązania uwzględniają zatem strukturę własnościową nieruchomości oraz potrzebę zapewnienia obsługi komunikacyjnej obszaru objętego ZPI;

Inwestycja uzupełniająca, polegająca na zagospodarowaniu i doposażeniu placu sołeckiego w Wiączyniu Dolnym, będzie realizowana na działce nr 30, stanowiącej własność Gminy Nowosolna. Jej realizacja uwzględnia interes publiczny poprzez poprawę funkcjonalności ogólnodostępnej przestrzeni służącej lokalnej społeczności.

9) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez uwzględnienie wymagań wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie mającym zastosowanie do obszaru objętego ZPI;

10) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez uwzględnienie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru oraz zachowanie publicznego charakteru drogi zapewniającej dostęp do Lasu Wiączyńskiego, a także realizację inwestycji uzupełniającej polegającej na zagospodarowaniu i doposażeniu placu sołeckiego w Wiączyniu Dolnym;

11) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektu ZPI i przepisami odrębnymi. W celu uwzględnienia istniejącej infrastruktury gazowej w ustaleniach projektu ZPI pełnomocnik inwestora wystąpił do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. o udostępnienie danych dotyczących gazociągów przebiegających przez obszar opracowania lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w tym m.in. o średnicy gazociągu (w mm) oraz o ciśnieniu nominalnym gazu w istniejącej sieci gazowej oraz informacji o dacie wybudowania gazociągu lub informacji o dacie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. W odpowiedzi na zapytanie, w korespondencji elektronicznej z dnia 31.03.2026 r., Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. przekazała dane dotyczące gazociągu zlokalizowanego na działce nr 69 w obrębie Wiączyń Dolny, w tym jego przebieg w postaci pliku SHP. Gazociąg jest wykonany z polietylenu (PE), ma średnicę 63 mm, pracuje pod średnim ciśnieniem i został wybudowany w 1996 r. Na rysunku ZPI oznaczono oś istniejącego gazociągu oraz wyznaczono strefę kontrolowaną 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);

12) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem ZPI, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – poprzez prowadzenie procedury planistycznej z zachowaniem trybu określonego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na początkowym etapie procedury Wójt Gminy Nowosolna podał do publicznej wiadomości informację o złożonym przez inwestora wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny, zgodnie z art. 37eb ust. 4 w związku z art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wniosek wraz z załącznikami przekazano Radzie Gminy Nowosolna, udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Gminy Nowosolna.

W dniu 13 sierpnia 2026 r. Wójt Gminy Nowosolna wystąpił o wymagane opinie i uzgodnienia, a jednocześnie ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu ZPI oraz o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Konsultacje społeczne przeprowadzono w okresie od 18 sierpnia 2026 r. do 11 września 2026 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Nowosolna z dnia 13 sierpnia 2026 r., znak RZG.6721.2.2026.KP, opublikowano w prasie lokalnej „Dziennik Łódzki", wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nowosolna oraz na tablicach ogłoszeniowych sołectwa Wiączyń Dolny, a także zamieszczono w BIP i na stronie internetowej Gminy Nowosolna. Dodatkowo przygotowano plakat i komunikat informacyjny, opublikowane na profilu Gminy Nowosolna w serwisie Facebook, a mieszkańców Wiączynia Dolnego powiadomiono za pośrednictwem systemu SMS.

W okresie konsultacji projekt ZPI był dostępny w siedzibie Urzędu Gminy Nowosolna, w BIP oraz na stronie internetowej Gminy Nowosolna. Konsultacje przeprowadzono w dwóch formach: spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu, które odbyło się 3 września 2026 r. w godzinach 16:00 – 17:00

w siedzibie OSP Łódź-Wiączyń (ul. Malownicza 212, 92-761 Łódź), oraz zbierania uwag do projektu. Uwagi można było składać w terminie konsultacji na piśmie w postaci papierowej, przesyłając je pocztą lub doręczając osobiście do Urzędu Gminy Nowosolna, albo w formie dokumentu elektronicznego, w szczególności za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres *urzad@gminanowosolna.pl* lub usługi eDoręczenia. W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 uwag. Wykaz uwag wraz z propozycjami ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, stanowi załącznik nr 3 do raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych.

Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 7 sierpnia 2026 r., znak: WOOŚ.411.316.2026.MGw oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi pismem z dnia 13 sierpnia 2026 r., znak: OZNS.90280.1273.2026.EA. Obwieszczenie Wójta Gminy Nowosolna o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny, wraz z uzasadnieniem, udostępniono w siedzibie Urzędu Gminy Nowosolna, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Gminy Nowosolna. Ponadto obwieszczenie opublikowano w prasie lokalnej „Dziennik Łódzki", a także wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nowosolna i na tablicach ogłoszeń sołectwa Wiączyń Dolny.

Zastosowane działania zapewniły zainteresowanym możliwość zapoznania się z projektem ZPI i udziału w konsultacjach społecznych, w tym poprzez składanie uwag w formie papierowej i elektronicznej, służąc zachowaniu jawności i przejrzystości procedury planistycznej;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** –poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę;

14) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** – poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

15) **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – projekt ZPI nie przewiduje przeznaczenia terenów pod funkcje rolnicze, w związku z czym ustalenia ZPI nie wpływają na kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani rozwój produkcji rolniczej.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób jego zagospodarowania i korzystania, Wójt Gminy Nowosolna ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym wziął pod uwagę postulaty zgłoszone w ramach konsultacji społecznych, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy wyborze rozwiązań przestrzennych uwzględniono wniosek inwestora, istniejące zagospodarowanie obszaru, a także potrzebę zapewnienia możliwości realizacji inwestycji głównej, obejmującej ośrodek sportowo-rekreacyjny z zapleczem hotelowym i gastronomicznym, oraz inwestycji uzupełniającej polegającej na zagospodarowaniu i doposażeniu placu sołeckiego w Wiączyniu Dolnym. Jednocześnie wzięto pod uwagę interesy właścicieli nieruchomości położonych w granicach ZPI, w tym nieruchomości niebędących własnością inwestora, oraz istniejące zagospodarowanie sąsiednich terenów.

W toku prac nad projektem ZPI, w tym w wyniku konsultacji społecznych i analizy uwag, wprowadzono rozwiązania uwzględniające zgłaszane postulaty w zakresie ochrony przed hałasem. W związku z istniejącym budynkiem mieszkalnym znajdującym się na działce nr 68 w obrębie Wiączyń Dolny, w projekcie ZPI uwzględniono rekomendację Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1U na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem 1MNW-U. Zmiana ta pozwala na zachowanie funkcji mieszkaniowej w przypadku nienabycia nieruchomości przez inwestora, a jednocześnie umożliwia realizację funkcji usługowej zgodnej z założeniami ZPI.

Przyjęte rozwiązania uwzględniają interes publiczny związany z realizacją inwestycji uzupełniającej oraz interesy prywatne, w tym ochronę istniejącej funkcji mieszkaniowej i odpowiednich warunków akustycznych, przy jednoczesnym zachowaniu głównych założeń ZPI.

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

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy dążeniu do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** – poprzez oparcie obsługi komunikacyjnej obszaru na istniejącym układzie drogowym, obejmującym drogę powiatową nr 2913E oraz ogólnodostępną drogę stanowiącą własność Gminy Nowosolna;

2) **lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – poprzez wykorzystanie istniejącej dostępności komunikacyjnej, w tym przebiegającej wzdłuż drogi powiatowej nr 2913E trasy komunikacji autobusowej MPK Łódź Sp. z o.o.;

3) **zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego oraz poszerzenie przebiegających przez obszar dróg w celu dostosowania ich do potrzeb ruchu pieszych i rowerzystów, a także określenie zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami ZPI i wymaganiami przepisów odrębnych;

4) **planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dostępu do infrastruktury komunikacyjnej i technicznej** – poprzez lokalizację inwestycji usługowej w centralnej części miejscowości Wiączyń Dolny, stanowiącej rozszerzenie zasięgu istniejących terenów zabudowanych, z dostępem do istniejącego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. Planowana inwestycja obejmuje funkcje sportowe, rekreacyjne, turystyczne, gastronomiczne i hotelarskie.

IV. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zintegrowany plan inwestycyjny gminy Nowosolna obejmujący część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny 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.

Zasady uniwersalnego projektowania uwzględniono poprzez ustalenie nakazu stosowania projektowania uniwersalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w odniesieniu do terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDD.

V. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Nowosolna.

Uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny może mieć wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Nowosolna. W granicach obszaru ZPI przewidziano inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym teren drogi publicznej oznaczony symbolem 1KDD (inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym), których realizacja może wiązać się z wydatkami gminy. Finansowanie tych zadań może odbywać się ze środków budżetu Gminy Nowosolna oraz źródeł zewnętrznych.

Jednocześnie realizacja ZPI przyniesie gminie wymierną korzyść w postaci zagospodarowania i doposażenia placu sołeckiego na działce nr 30 w obrębie Wiączyń Dolny. Inwestycja uzupełniająca zostanie w całości zrealizowana i sfinansowana przez inwestora na zasadach określonych w umowie urbanistycznej, co pozwoli na rozwój ogólnodostępnej infrastruktury służącej zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców bez konieczności ponoszenia przez gminę kosztów jej realizacji. Zgodnie z założeniami umowy urbanistycznej, w zamian za wykonanie inwestycji uzupełniającej gmina zwolni inwestora z opłaty planistycznej dotyczącej nieruchomości objętych ZPI. Uchwalenie planu może również wpłynąć na wysokość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego został opracowany z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa oraz uwarunkowań przestrzennych obszaru objętego opracowaniem. Przyjęte rozwiązania umożliwiają realizację planowanej inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej

służącej zaspokajaniu potrzeb wspólnoty lokalnej. W związku z powyższym uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Nowosolna obejmującego część obszaru miejscowości Wiączyń Dolny uznaje się za uzasadnione.