

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 ze zm.), dalej zwaną ustawą ooś

W treści § 15 ust. 3 pkt 2 lit. h ustalono następujące zasady zagospodarowania:

„ h) w części działki budowlanej położonej w odległości większej niż 30 m, licząc od linii rozgraniczającej przylegającej drogi publicznej, obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej użyteczności publicznej.”

Warunek planu miejscowego uniemożliwia realizację budynków o funkcji mieszkaniowej oraz usługowej użyteczności publicznej na całym terenie budowlanym, a jedynie dopuszcza taką możliwość w odległości 30m, licząc od linii rozgraniczającej przylegającej drogi publicznej - pomimo przeznaczenia pozostałego fragmentu pod zabudowę. W konsekwencji niezbędna jest likwidacja nieuzasadnionych społecznie ograniczeń w zakresie możliwości zagospodarowania nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

Zmiana planu miejscowego polegać będzie na:

- skreśleniu w § 15 ust. 3 pkt 2 lit. h;
- zachowaniu kategorii przeznaczenia terenu i pozostałych warunków zagospodarowania.

W dotychczas obowiązującym planie miejscowym teren był przeznaczony pod tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo usługową. Z wykreślenia z tekstu uchwały warunków zawartych w § 15 ust. 3 pkt 2 lit h., 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 tereny zabudowy,
 - stwarza ramy dla realizacji budynków mieszkalnych nie tylko w ograniczonej części działki budowlanej ale na całym fragmencie tej działki od nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy terenu budowlanego,
 - b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach – powiązania wystąpią wyłącznie z decyzjami o pozwoleniu na budowę poszczególnych elementów zagospodarowania, dopuszczonych ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego,
 - c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju, oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska – zmiana planu nie zmienia warunków ochrony środowiska ustalonych dotychczas obowiązującym planem miejscowym,
 - 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 – nie wystąpią oddziaływania wywołane dopuszczeniem realizacji budynków mieszkalnych i usługowych na całym fragmencie działki budowlanej od nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy terenu budowlanego,
 - b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych – oddziaływania skumulowane lub transgraniczne nie wystąpią,
 - c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska – dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych i usługowych w większej odległości od jezdni przylegającej drogi poprawi jakość środowiska zamieszkania i nie wywoła ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska;
- 3) w zakresie cech obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko, w szczególności:

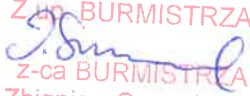
- a) obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływanie, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu – obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego położone w otoczeniu terenów, na których dokonuje się korekty ustaleń planu, będą w dalszym ciągu chronione ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego,
- b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym – obszary których zmiana dotyczy podlegają ochronie ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego i nie występują przesłanki wskazujące na oddziaływanie zmienionych warunków zagospodarowania terenu na integralność położonych w znacznej odległości rezerwatów Babsk i Trębaczew oraz obszaru NATURA 2000,
- c) tereny o symbolach 13.16.RMu i 13.17.RMu położone są w obrębie Franklin w znacznej odległości od granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki, zmiana lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych nie będzie miała znaczącego wpływu na stan ochrony krajobrazu przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego dokumentu zostało uzgodnione z właściwymi organami, zgodnie z art. 48 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy.

W dniu 26.11.2025 r. Burmistrz Białej Rawskiej wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rawie Mazowieckiej o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej zmiany uchwały Nr XXXIII/285/17 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 21 kwietnia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi: Białogórne, Gośliny, Franklin i Aleksandrów, Marchaty (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 8 czerwca 2017 r. poz. 2756).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOŚ.411.614.2025.AJa z dnia 16 grudnia 2025 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. projektu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rawie Mazowieckiej pismem znak: ZNS.90280.3.26.2025 z dnia 5 grudnia 2025 r. również uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. projektu.

Powyższe wskazuje, że sporządzenie zmiany planu miejscowego jest niewielką modyfikacją dotychczas obowiązującego dokumentu mającą na celu intensywne wykorzystanie wyznaczonych terenów budowlanych.

Zm. BURMISTRZA

z-ca BURMISTRZA
Zbigniew Szczesniak