

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIELĄDZ

WIEŚ CIELĄDZ

POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Tekst zmiany miejscowego planu z rysunkiem
(w zakresie działki ewidencyjnej Nr 159/2)

Organ sporządzający zmianę planu.

Wójt Gminy Cielądz

Projektant planu:

Andrzej Bargieła
mgr inż.

.....
projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym)

Cielądz, 1 wrzesień 2021 r.

UCHWAŁA NR/...../21
RADY GMINY CIELĄDZ
z dnia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz,
wieś Cielądz
(w zakresie działki ewidencyjnej Nr 159/2)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922), w związku z Uchwałą Nr XXIV/177/21 Rady Gminy Cielądz z dnia 9 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz, Rada Gminy Cielądz uchwala, co następuje:

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, przyjętego uchwałą Nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz.

§ 3. W uchwale Nr X/73/19 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 3 grudnia 2019 r. poz. 6382), wprowadza się zmianę polegającą na dodaniu w treści § 17 ustęp 70, który otrzymuje brzmienie:

70. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.183.U**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) w ramach usług opieki społecznej dopuszcza się realizację obiektów opieki nad dzieckiem,
 - b) dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 20 %,
 - c) budynki usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
 - d) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 65 %,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
 - h) teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego jest rysunek zmiany miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 2 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu pokrywają się z granicami działki ewidencyjnej Nr 159/2 i są określone na rysunku zmiany miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunku zmiany miejscowego planu obejmuje:

- 1) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach;
- 6) granica pasa ochronnego od elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV.

4. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

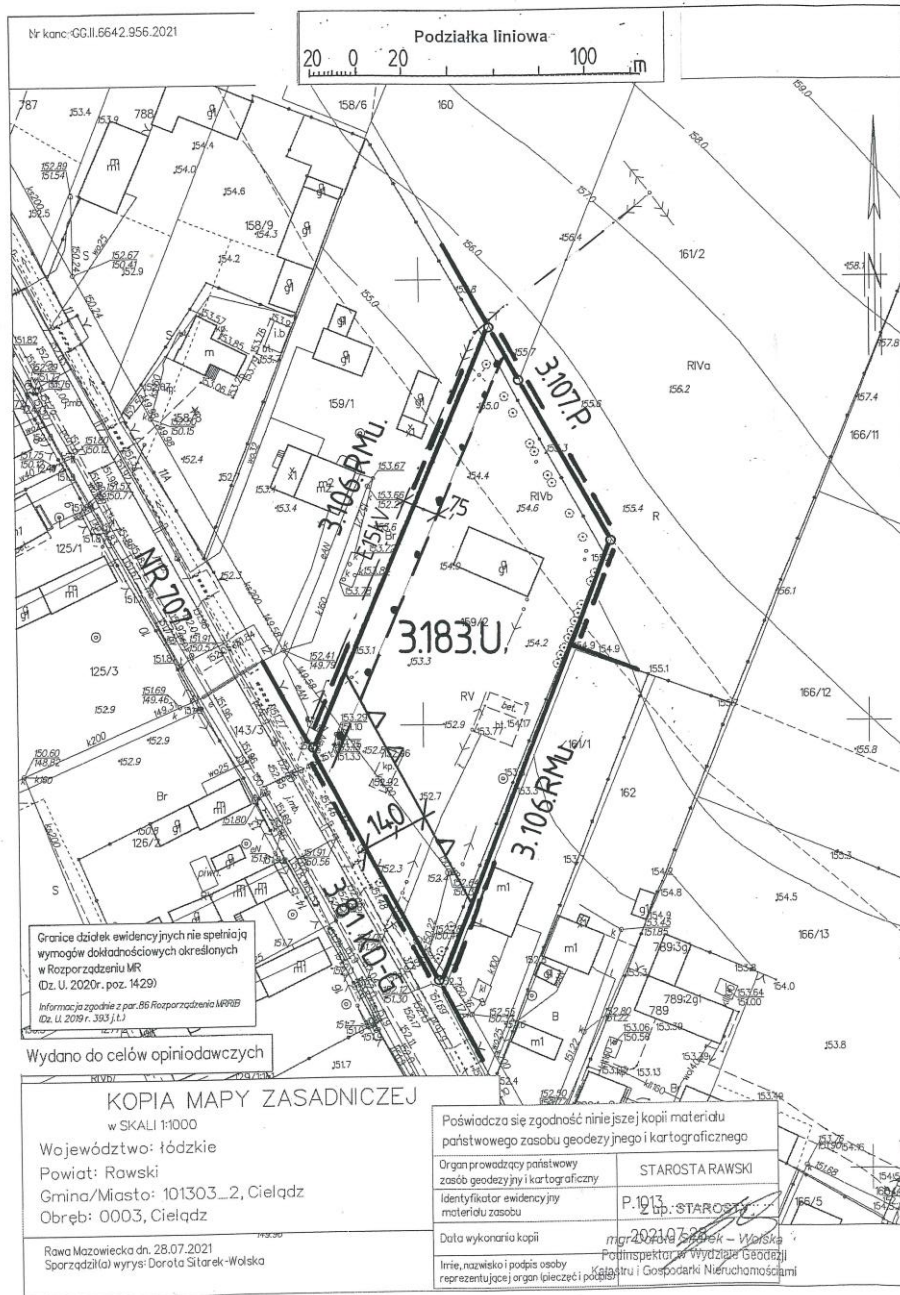
§ 5. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują.

§ 6. Traci moc obowiązującą uchwała Nr X/73/19 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 3 grudnia 2019 r. poz. 6382), w zakresie ustaleń dotyczących działki ewidencyjnej Nr 159/2, zawartych:

- 1) w treści § 17 ustęp 23;
- 2) na rysunku planu, sekcja Nr 5.

§ 7. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CIELĄDZ
FRAGMENT OBSZARU WSI CIELĄDZ
Rysunek zmiany planu do Uchwały Nr/.....
Załącznik Nr do Uchwały Nr/.....
Rady Gminy Cielądz z dnia 2021 r.

LEGENDA

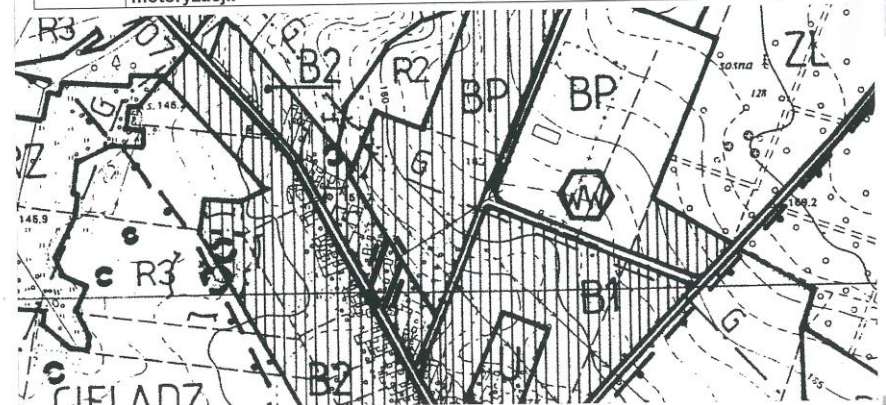
Oznaczenie	Określenie oznaczenia
3.183.U.	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego rysunkiem zmiany planu miejscowego, z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii.
	Linia zabudowy – nieprzekraczalna.
	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.
	Granica pasa ochronnego od elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV ze zwymiarowaniem w metrach.
U	Tereny zabudowy usługowej.
707	Oznaczenie drogi wojewódzkiej.

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

Symbol	Kategoria przeznaczenia
RMu	tereny zabudowy mieszkaniowej
P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
KD-G	tereny dróg publicznych – droga główna

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM
SKALA 1: 10 000
granicę obszaru opracowania

Symbol	Kierunki rozwoju
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.



Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr/21 Rady Gminy Cielądz
z dnia 2021 r.

DANE PRZESTRZENNE TWORZONE DLA ZMIANY PLANU zgodnie z art.67a ustawy
z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U.
z 2021 r. poz.741 z późn.zm.)

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz w zakresie działki ewidencyjnej Nr 159/2

Projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz w zakresie działki ewidencyjnej Nr 159, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXIV/177/21 Rady Gminy Cielądz z dnia 9 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz, Rada Gminy Cielądz. Celem sporządzenia zmiany planu jest niewielka korekta obowiązującego dokumentu i dotyczy wyłącznie wyodrębnienia z terenu o symbolu 3.106.RMu, terenu przeznaczonego wyłącznie pod zabudowę usługową. Teren o symbolu 3.106.RMu jest przeznaczony pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową. Działka ewidencyjna Nr 159/2, własności gminy Cielądz została wytypowana do realizacji celów związanych z zapewnieniem publicznych usług ośrodka gminnego w tym między innymi z budową obiektu opieki nad dzieckiem - żłobka. W toku procedury sporządzenia zmiany planu miejscowego podjęto postanowienie o odstąpieniu od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z uwagi na niewielką korektę obowiązującego dokumentu. Podstawą postanowienia były pozytywne opinie organów, o których mowa w przepisach 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 2021 r. poz. 247 ze zm.).

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, przyjętego uchwałą Nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz. Teren o symbolu 3.106.RMu położony jest w strefie o symbolu B2- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (B2). Wyodrębnienie funkcji usługowych na odrębnej działce nie narusza ustaleń studium. W strefie B2 zostanie zachowana dominująca forma zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową. W zasadach zagospodarowania wprowadzono zapisy nawiązujące do ustaleń studium w tym w zakresie wysokość budynków oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest niewielka korekta obowiązującego dokumentu i dotyczy wyłącznie wyodrębnienia z terenu zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową, terenu przeznaczonego wyłącznie pod zabudowę usługową:

W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy w zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez uwzględnienie stanu i warunków zagospodarowania, obszar zmiany planu wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej (wod-kan), nie posiada znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – potrzeby nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów z terenami uzbrojonymi;
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie nowych terenów na cele publiczne;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w obszarze zmiany planu potrzeby nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – działka Nr 159/2 w całości przeznaczona pod realizację publicznych usług ośrodka gminnego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze są zabezpieczone istniejącymi urządzeniami na obszarze wsi Cielądz;
- 11) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej i ma to odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej;

- 12) jawność i przejrzystość procedur planistycznych, jest odzwierciedlona w dokumentacji planistycznej;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wyposażone w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

Uwzględniono ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni. W tym zakresie projekt zmiany planu miejscowego, nie wyznacza terenów nowej zabudowy. Realizacja zagospodarowania nie wymusza wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Teren zabudowy położony jest w zwartej strukturze zabudowy wsi o znacznym stopniu uzbrojenia terenu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Cielądz podjęła uchwałę Nr XVI.103.2016 z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cielądz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Cielądz. W uchwale zostało zapisane zobowiązanie do kontynuacji i zakończenia procedury sporządzenia planów miejscowych (zmian planów) dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania oraz wskazano na zamiar sporządzenia planów miejscowych zgodnie z treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cielądz.

Prognoza wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego” należy stwierdzić, że zmiana planu miejscowego jest niewielką korektą obowiązującego planu miejscowego i nie wywołuje zobowiązań finansowych dla samorządu.