

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CIELĄDZ
WIEŚ CIELĄDZ**

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**Tekst zmiany miejscowego planu z rysunkiem
(w zakresie działek ewidencyjnych Nr 166/9 i 166/10)**

Organ sporządzający plan.

Projektant planu:

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

Cielądz, 12 październik 2022 r.

UCHWAŁA NR/...../22
RADY GMINY CIELĄDZ
z dnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz,
wieś Cielądz
(w zakresie działek ewidencyjnych Nr 166/9 i 166/10)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i poz. 583) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XXXII/224/22 Rady Gminy Cielądz z dnia 20 maja 2022 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 2013 r. 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 ustępu 67, który otrzymuje brzmienie:

67. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.1P**:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny produkcji;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy odległa od linii rozgraniczającej przyległych dróg o 6 m,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - e) dopuszcza się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - f) 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. Obowiązujący zakres rysunku zmiany miejscowego planu obejmuje:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna;
- 5) 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 działek ewidencyjnych Nr 166/9 i 166/10, zawartych:

- 1) w treści § 17 ustęp 24;
- 2) na rysunku planu, sekcja Nr 5.

§ 7. Gdziekolwiek 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) odniesiono się do przeznaczeniu terenu o symbolu P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ustalenia te zachowują moc do przeznaczeniu terenu o symbolu P – tereny produkcji wydzielonego niniejszą zmianą planu.

§ 8. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

§ 9. 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 palnu
Załącznik Nr do Uchwały Nr
Rady Gminy Cielądz z dnia 2022r.

skala 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 m

LEGENDA

-  Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  Linia zabudowy - nieprzekraczalna
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego rysunkiem zmiany planu miejscowego
-  Pas ochronny od elektroenergetycznej linii 15kV
-  Oś elektroenergetycznej napowietrznej linii 15kV
-  3.1P Oznaczenie terenu symbolem cyfrowym i symbolem klasy przeznaczenia terenu.

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZRU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

- P tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- KD-D tereny dróg publicznych - groda dojazdowa

OBJASNIENIA OZNACZEN NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM SKALA 1:10 000

-  granice obszaru opracowania
- BP - obszar o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
- B1 - obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
- B2 - obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
- R2 - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów.
- G - gazociąg wysokiego ciśnienia (zasada przebiegu).
- WW - obiekty zaopatrzenia w wodę.



Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr/22 Rady Gminy Cielądz
z dnia 2022 r.

DANE PRZESTRZENNE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz w zakresie działek ewidencyjnych Nr 166/9 i 166/10

Projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz w zakresie działki ewidencyjnej Nr 166/9 i 166/10, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXXII/224/22 Rady Gminy Cielądz z dnia 20 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz. Celem sporządzenia zmiany planu jest niewielka korekta obowiązującego dokumentu i dotyczy wyłącznie zniesienia ograniczeń dla zakładu, którego produkcja jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

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 3.107.P, w którym położone są przedmiotowe działki położony jest w strefie o symbolu BP – obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i technicznej motoryzacji. Ustalenia studium nie wskazują tego obszaru do wykluczenia z realizacji przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

Głównym celem opracowania zmiany planu miejscowego jest niewielka korekta obowiązującego dokumentu i dotyczy wyłącznie skreślenia warunku o treści:

e) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - zachowanie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy w zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe terenu poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń planu i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków – warunki nie ulegają zmianie;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków, działki objęte zmianą planu położone są w otoczeniu terenów produkcyjnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – dopuszczenie rozwoju istniejącego zakładu produkcyjnego jest uzasadnione ekonomicznie;
- 7) prawo własności - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków i potrzeb;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nowe potrzeby w obszarze nie występują,
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków.

Zachowując przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Obszar obiektów produkcyjnych magazynów i składów:

- oparty jest o transport w istniejących drogach,
- nie wymusza budowy publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu z uwagi na niewielką skalę zabudowy ośrodka gminnego.

Zachowując dotychczasowe przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę 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.