

UCHWAŁA NR XXXVII/257/22
RADY GMINY CIELĄDZ

z dnia 28 grudnia 2022 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561) 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, poz. 1846, poz. 2185), w związku z Uchwałą Nr XXIV/177/21 Rady Gminy Cielądz z dnia 9 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz, Rada Gminy Cielądz uchwala, co następuje:

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany uchwały Nr X/73/19 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r. – uwagi nie wpłynęły.

§ 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 68, który otrzymuje brzmienie:

„68. 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 1 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 na rysunku planu, sekcja Nr 5.

§ 7. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik nr 2 do uchwały.

§ 8. 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.

Przewodnicząca Rady
Gminy

Małgorzata Rosa

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY CIELĄDZ**

FRAGMENT OBSZARU WSI CIELĄDZ

Rysunek zmiany planu Skala 1:1000
 Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/257/22
 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 grudnia 2022 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**

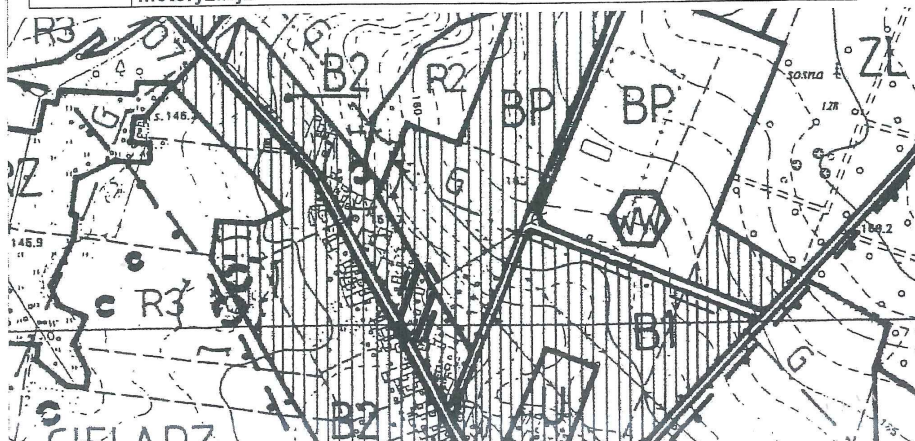
Symbol	Kategoria przeznaczenia
RMu	tereny zabudowy mieszkaniowej
P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
KD-G	tereny dróg publicznych – droga główna

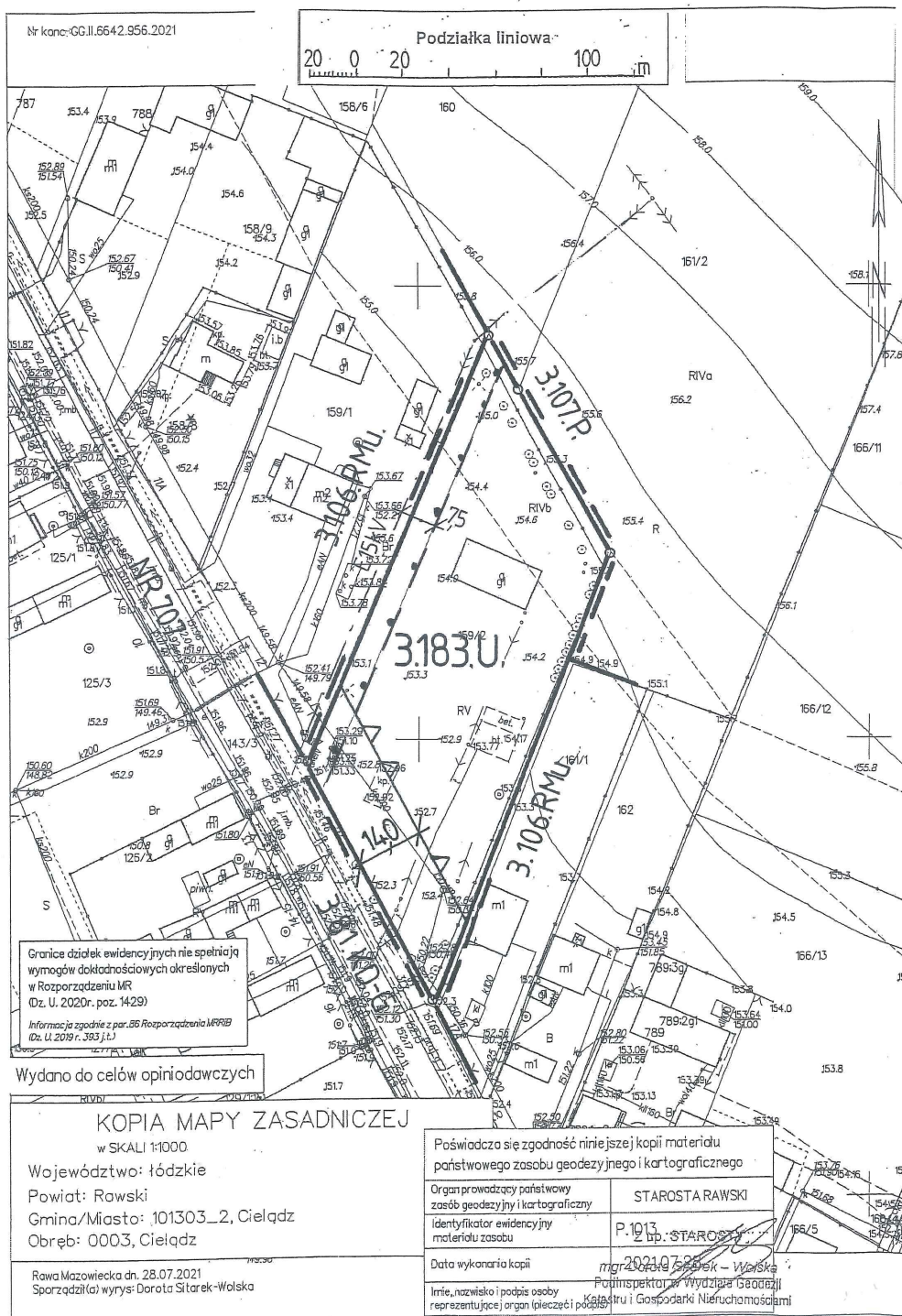
**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM
 SKALA 1: 10 000**



granice 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 2 do uchwały Nr XXXVII/257/22

Rady Gminy Cielądz

z dnia 28 grudnia 2022 r.

Zalacznik2.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

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 159/2, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXIV/177/21 Rady Gminy Cielądz z dnia 9 sierpnia 2021 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 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, stanowiąca własność 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 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 2013r. 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. 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 ładu 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 ograniczają 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, 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.

Podsumowanie

Projekt uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz procedurom strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przewidzianym przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko należy stwierdzić, co następuje:

- 1) projekt uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegał wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w projekcie uchwały w sprawie planu miejscowego zostały uwzględnione opinie właściwych organów;

- 3) w trakcie procesu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag;
- 4) z uwagi na położenie obszaru planu miejscowego nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.