

PROJEKT

UCHWAŁA NR/...../.....

RADY GMINY CIELĄDZ

z dnia 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz,
fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy
(na fragmencie wsi Łaszczyn)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/302/23 Rady Gminy Cielądz z dnia 18 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy, ze zmianą uchwałą Nr IX/64/25 z dnia 29 maja 2025 r. Rada Gminy Cielądz uchwala, co następuje.

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

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

§ 3. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy.

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

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu jest określony na rysunku zmiany miejscowego planu.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach zmiany miejscowego planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) teren określony na rysunku:
 - a) numerem obrębu ewidencyjnego,
 - b) kolejnym numerem terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu,
 - c) symbol literowy określający klasę przeznaczenia terenu;
- 3) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany miejscowego planu, nie wymienione w ust. 4, są oznaczeniami informacyjnymi.

6. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenu o symbolu: 10.1G.

7. Dla pozostałego terenu nie zmienia się wysokości stawki procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustalonej dotychczas obowiązującym planem miejscowym.

8. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania:
 - terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
 - obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

9. Tereny i obszary wymienione w ust. 8 nie występują w obszarze zmiany miejscowego planu.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w zmianie miejscowego planu, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w zmianie miejscowego planu, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekoć w zmianie miejscowego planu jest mowa o:

- 1) obszarze planu - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany miejscowego planu;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany miejscowego planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone zmianą miejscowego planu różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 3) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu i na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami literowymi;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz,

gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 5) stanie istniejącym - zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 6) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanej lub form zagospodarowania, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekoć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonym symbolem **MN**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **teren usług**, oznaczonym symbolem **U**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji usługowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i magazynowych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) **teren górnictwa i wydobywania**, oznaczonym symbolem **G**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejącego lub realizowania zakładu górnictwa, eksploatującego złoża kopalin pospolitej, obejmujący:
 - a) obszar górniczy jako przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny oraz prowadzenia robót górniczych związanych z wykonywaniem koncesji,
 - b) teren górniczy jako przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górnictwa.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

§ 5. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczenie terenu z wykorzystaniem dwóch klas przeznaczenia należy rozumieć jako dopuszczenie realizacji zagospodarowania według tych klas łącznie lub zamiennie;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 niniejszej uchwały a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) zwymiarowanie określone na rysunku planu miejscowego,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu miejscowego;
- 3) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 2 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu miejscowego;
- 4) linie zabudowy – określono na rysunku planu miejscowego zwymiarowaniem;
- 5) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 1,5 m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) ustalenia zawarte w pkt 6 nie dotyczą budynków o wysokości nadziemnej powyżej 10 m;
- 8) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych zmianą planem miejscowym oraz przepisów odrębnych,
 - b) w osiach istniejących sieci.
- 9) w obszarach zmiany miejscowego planu obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych z wyłączeniem urządzeń o mocy do 20 KW;
- 10) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszą zmianą miejscowego planu oraz zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W obszarach zmiany planu – obręb Łaszczyn, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **10.1MN-U**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenia wykluczone: teren szpitali, domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², warsztatów ślusarskich, magazynów hurtowych oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i obsługi produktów naftowych;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do 11 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
- wysokość innych obiektów budowlanej niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 11 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 3% do 100%,
- nadziemna intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,15 do 0,7,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 70%,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce zabudowy usługowej minimum 5 %,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 10%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia droga przylegająca do terenu oraz dojazdu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- w obrębie terenu obowiązuje zachowanie dojazdu do terenu o symbolu 10.1G o szerokości minimum 6 m,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- doprowadzenie energii elektrycznej z linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzyja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
- i) teren stanowi odrębną działkę budowlaną,
- j) dopuszcza się połączenie istniejących działek ewidencyjnych celem utworzenia działki budowlanej.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **10.1G**:

- 1) przeznaczenie: teren górnictwa i wydobywania;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren powierzchniowej eksploatacji złoża "Łaszczyn V",
 - b) część terenu poza obszarem górniczym winna być utrzymana w formie zadrzewionej lub zalesiona,
 - c) dopuszcza się przemieszczanie i składowanie mas ziemnych i skalnych powstałych w związku z eksploatacją kopalni (nadkład i odpady górnicze) i wykorzystanie tych mas do rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji złoża,
 - d) odległość górnego brzegu skarpy od granicy terenu minimum 6 m,
 - e) dopuszcza się czasową lokalizację elementów i urządzeń zakładu górniczego,
 - f) realizacja elementów i urządzeń zakładu górniczego w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się zachowanie zbiorników wodnych po zakończeniu eksploatacji złoża,
 - h) dostępność komunikacyjna do terenu poprzez pozostałą część nieruchomości, teren o symbolu 10.1MN-U.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

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

§ 8. Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy (na fragmencie obrębu Łaszczyn) stanowią załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 9. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXXIX/225/18 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 maja 2018r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 18 czerwca 2018 poz. 3124) w zakresie fragmentów terenów o symbolach 10.36.RMu, 10.51.R i 10.57.ZL o granicach określonych rysunkiem niniejszej zmiany miejscowego planu.

§ 10. 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr.....
Rady Gminy Cielądz
z dnia 2025 r.

**DANE PRZESTRZENNE
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 2023 r. poz. 977 ze zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemglowy
(na fragmencie położonym w obrębie Łaszczyn)

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemglowy, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XLIV/302/23 Rady Gminy Cielądz z dnia 18 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Komorów, Łaszczyn i Niemglowy, ze zmianą uchwałą Nr IX/64/25 z dnia 29 maja 2025 r. Z uwagi na tytuł uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz całkowite zastąpienie przepisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego na fragmencie wsi Łaszczyn, zmiana planu miejscowego jest sporządzeniem nowego planu miejscowego z uchyleniem pierwotnych przepisów dotyczących wskazanych obszarów.

W okresie realizacji obowiązującego dotychczas planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/225/18 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 maja 2018r. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 18 czerwca 2018 poz. 3124) w zakresie terenów o granicach określonych rysunkiem niniejszej zmiany miejscowego planu, wpłynął wniosek o ustalenie warunków zagospodarowania dla udokumentowanego złoża kruszywa „Łaszczyn V”.

W toku sporządzenia planu miejscowego, w oparciu o przepisy art. 48 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 wystąpiono o uzgodnienie odstąpienia przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do właściwych organów. Pismami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak: WOOŚ.411.309.2025.AJa z dnia 11 lipca 2025 r. oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rawie Mazowieckiej znak: ZNS.90280.3.8.2025 z dnia 25 lipca 2025 r. uzyskano zgodę na odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany planu. Postanowieniem znak: SIT.6721.1.2023.MG z dnia 12 sierpnia 2025 r. Wójt Gminy Cielądz odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. uchwały.

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

Ustaleniami 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz obszar opracowania zostały wskazane do rozwoju funkcji wg poniższego zestawienia:

Kierunki zagospodarowania przestrzennego	Preferencje, ograniczenia
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

Na obszarze gminy ustalono w STUDIUM się następujące zasady ochrony złóż geologicznych:

- na obszarach udokumentowanych złóż w Łaszczynie, Sierzchowach i Niemglowach a jeszcze nie wyeksploatowanych obowiązuje wprowadzenie do ustaleń planów miejscowych warunków ochrony złoża,

- dopuszcza się wyznaczanie planem miejscowy nowych udokumentowanych złóż w obszarach o kierunkach rozwoju oznaczonych symbolem R2 i R3 oraz wyjątkowo na istniejących użytkach leśnych (ZL) w granicach potencjalnego występowania złóż kopalin.

Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

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

Głównym celem opracowania nowego planu jest określenie zasad zagospodarowania terenu udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego 'Łaszczyn V'.

W projekcie nowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednich dla wskazanej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez ustalenie wskaźników zabudowy nawiązujące do ukształtowanej zabudowy w paśmie przy drodze wiejskiej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – tereny przeznaczone pod zabudowę nie mają znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy, są zabezpieczone w wodę z wodociągu wiejskiego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – potrzeby w obszarze nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie warunków wyznaczenia miejsc parkingowych dla osób z kartą;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni położonej w obszarze występowania kruszyw naturalnych;
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują, tereny obsługiwane są urządzeniami położonymi w otoczeniu obszarów opracowania;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczania odpowiednich informacji na stronie internetowej i BIP na kolejnych etapach upubliczniania procesu sporządzenia zmiany planu miejscowego;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez upublicznianie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej treści projektu zmiany planu miejscowego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - nowe ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowych warunków;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan miejscowy wprowadza zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - miejscowy wyklucza funkcje rolnicze z obszaru.

Ustalając przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W planie miejscowym przeznaczono teren pod eksploatację kruszyw naturalnych z docelowym utworzeniem zbiornika wodnego. Zakłada się oparcie transportu o istniejące sieci dróg w obszarze i przylegające do terenów. Nie wystąpi wymuszenie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Teren o znacznym stopniu przygotowanych do zabudowy wyposażony w sieci elektroenergetyczne, gazowe i wodociągowe.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono 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 XLIX/333/24 Rady Gminy Cielądz z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Cielądz.

W uchwale przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do takiego działania oraz ich zmian.

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

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że zadania wywołujące skutki finansowe z tytułu uchwalenia nowego planu nie zwiększą zadań wywołanych obowiązującym planem miejscowym.

Nowy plan miejscowy wywoła wzrost wartości nieruchomości w związku z dopuszczeniem eksploatacji kopalin jednocześnie nie wywoła skutków odszkodowawczych z tytułu utraty praw i uprawnień właściciela nieruchomości.