

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Brzozówka, Cielądz, Gortatowice, Grabice, Gułki, Komorów, Mała Wieś, Mroczkowice, Niemglowy, Niemglowy A, Niemglowy BC, Ossowice, Parolice, Sanogoszcz, Sierzchowy Kolonia, Stolniki, Wisówka, Wylezinek w gminie Cielądz podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. z późn. zm., w związku z art. 67 ust. 3 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).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XII/80/25 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Brzozówka, Cielądz, Gortatowice, Grabice, Gułki, Komorów, Mała Wieś, Mroczkowice, Niemglowy, Niemglowy A, Niemglowy BC, Ossowice, Parolice, Sanogoszcz, Sierzchowy Kolonia, Stolniki, Wisówka, Wylezinek w gminie Cielądz.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania dla umożliwienia rozwoju poszczególnych terenów położonych w ww. obrębach ewidencyjnych z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, walorów przyrodniczych, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zasadnicza część obszaru objętego projektem planu nie jest aktualnie objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Tylko dla pojedynczego terenu położonego w obrębie Cielądza aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz zatwierdzonego uchwałą Nr X/73/19 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r. wraz z jego zmianą wybranych ustaleń tekstowych zatwierdzoną uchwałą Nr XXIII/175/21 Rady Gminy Cielądz z dnia 8 lipca 2021 r.

Obszar objęty projektem planu obejmuje 27 fragmentów gminy, których granice zostały określone na załącznikach graficznych do uchwały inicjującej procedurę sporządzenia przedmiotowego projektu planu. Rysunek planu jest sporządzony w skali 1:2 000 i składa się z pięciu załączników.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz zatwierdzonym uchwałą Nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013 r., a także wymogi obowiązujących przepisów, wnioski złożone przez instytucje i osoby fizyczne oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

W ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu uściślono układ przestrzenny określony w ww. Studium poprzez określenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wyodrębnionych terenów:

- dla uzupełnień i rozwoju zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zagrodowej (RZM) zlokalizowanych wzdłuż istniejących dróg publicznych,
- związane z obsługą mieszkańców: usług (U) oraz usług sportu i rekreacji (US),
- istniejącej elektrowni słonecznej (PEF),
- współtworzących system ekologiczny gminy: wód powierzchniowych śródlądowych (WS), wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej (WS-ZN), zieleni naturalnej (ZN) położonych w dolinie Kanału Regnów-Ossowice – dopływu rzeki Rylki, gruntów ornych oraz upraw (RNR), gruntów ornych oraz upraw lub lasu (RNR-L), lasu (L),
- istniejących dróg: dróg zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD) oraz wewnętrznych (KR).

Miejscowy plan uwzględnia wymogi wynikające z:

- art.1 ust.2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §6-§10 i §17 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rawie Mazowieckiej.

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu ani rezerваты przyrody, ale znajduje się pomnik przyrody - położona w obrębie Stolniki aleja kasztanowo – lipowa składająca się ze 154 drzew, wpisana także do rejestru zabytków.

W projekcie przyjmuje się zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód

powierzchniowych i podziemnych, zakazu lokalizacji: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej) określonych w przepisach odrębnych. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i różnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny komunikacji – dróg i ciągów publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów, a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

W swojej treści merytorycznej plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i w odniesieniu do melioracji i urządzeń wodnych (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o konsultacjach społecznych – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych (zbieranie uwag, spotkanie otwarte, ankieta) z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej.

W trakcie sporządzenia projektu planu w ustalonym terminie proceduralnym złożono 57 wniosków, które podlegały rozpatrzeniu przez wójta gminy Cielądz. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniachkażdy zainteresowany mógł złożyć uwagi albo wypełnić ankietę. W dniuw Urzędzie Gminy Cielądz odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Opracowano raport zawierający protokoły ze wszystkich czynności wykonanych w ramach konsultacji społecznych.

- art.15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą 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.

Oceniając wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy wskazać, iż ze względu na stan własność i ustalone przeznaczenie koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, będą obciążać budżet gminy jedynie w zakresie wynikającym z potrzeby regulacji linii rozgraniczających pojedynczych dróg. Powyższe potwierdza załącznik nr 2 do uchwały.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.