

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Brzozówka, Cielądz, Gortatowice, Grabice, Gułki, Komorów, Mała Wieś, Mroczkowice, Niemgłowy, Niemgłowy A, Niemgłowy BC, Ossowice, Parolice, Sanogoszcz, Sierzchowy Kolonia, Stolniki, Wisówka, Wylezinek w gminie Cielądz sporządza się na 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, Niemgłowy, Niemgłowy A, Niemgłowy 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.

W swojej opinii znak: WOŚ.410.12.2026.AJa z 10 lutego 2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wskazał tereny, które są zadrzewione i zakrzewione i których przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej spowoduje zmniejszenie powierzchni leśnej w gminie Cielądz. Szczegółowa analiza faktycznego zagospodarowania wskazanych w opinii terenów wykazała, iż nie są one sklasyfikowane jako grunty leśne, a intensywność istniejącej zieleni na części z nich nie jest znaczna, natomiast na tych terenach, gdzie faktycznie ta intensywność jest znacząca, powyższe znalazło odzwierciedle-

nie zarówno na rysunku planu jak i w tekście planu poprzez ustalenie wyższego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na konieczność zapewnienia spójności ustaleń przedmiotowego planu z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz utrzymano przeznaczenie wskazanych terenów dla zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 ciepłą, 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.