

**UCHWAŁA NR VII/ /25
RADY GMINY CIELĄDZ**

z dnia 10 lutego 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz,
fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemglowy.**

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. 20 ust.1, art. 29 i art. 34 ust. 1 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. 1, 2 a także ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 i poz. 1824) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/303/23 Rady Gminy Cielądz z dnia 18 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemglowy, Rada Gminy Cielądz uchwala, co następuje.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany uchwały Nr XXXIX/225/18 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 maja 2018 r. – uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemglowy, 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz.

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

2. Integralną częścią uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu są rysunki Nr 1 i 2 zmiany miejscowego planu, będące załącznikami Nr 1 i 2 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych zmianą miejscowego planu jest określony na rysunkach 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, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granic pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej w metrach;
- 6) granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej.

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 terenów o symbolu: 10.1RZM, 10.2RZM, 10.3RZM.

7. Dla pozostałych terenów nie zmienia się wysokości stawki procentowej służącej 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 przepisów odrębnych,
 - terenów górniczych,
 - 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 obszarach 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. Ilekroć 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 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;
- 5) stanie istniejącym zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 6) 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. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) teren gruntów ornych oraz uprawniony symbolem **RNR** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi

do gruntów rolnych, zadrzewieniami, stawami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;

- 2) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**-należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolnej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolnej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej;
- 3) teren lasu oznaczony symbolem **L**- należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne, leśne obiekty rekreacyjne i zabudowę leśną;

Rozdział 2.

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

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

- 1) 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) wymiarowanie określone na rysunku planu miejscowego,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu miejscowego;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu miejscowego;
- 3) linie zabudowy – określono na rysunku planu miejscowego wymiarowaniem;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) ustalenia zawarte w pkt 5 nie dotyczą budynków o wysokości nadziemnej powyżej 10 m;
- 7) 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;
- 8) w obszarach zmiany miejscowego planu obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych z wyłączeniem urządzeń o mocy do 20 KW;
- 9) 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 obszarze zmiany planu – obręb Łaszczyn, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku Nr 1 planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **10.1RZM**:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy: -budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu do granic użytku leśnego, na warunkach przepisów odrębnych,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- zakaz realizacji stawów o głębokości większej niż 2,9 m,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu oraz dojazdy,
- dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) 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 ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu 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 istniejącej 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 unieszkodliwienia,

g) 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 miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

h) wielkości działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **10.2RZM**:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy: -budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu do granic użytku leśnego, na warunkach przepisów odrębnych,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- zakaz realizacji stawów o głębokości większej niż 2,9 m,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu oraz dojazdy,
- dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,

f) 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 ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu 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 istniejącej 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 unieszkodliwienia,

g) 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 miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

h) wielkości działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **10.1L**:

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 7. 1. W obszarze zmiany planu – obręb Łaszczyn, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku Nr 2 planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego, symbolem **10.1RNR**:

1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy: -zakaz realizacji budynków,

- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje wymóg zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- zakaz realizacji stawów o głębokości większej niż 2,9 m,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tych urządzeń,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do terenu zapewniają dojazdy poprzez pozostałą część nieruchomości położoną w terenie o symbolu 10.3RZM,
- dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **10.3RZM**:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy: -budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
- realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu do granic użytku leśnego, na warunkach przepisów odrębnych,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - zakaz realizacji stawów o głębokości większej niż 2,9 m,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu oraz dojazdy,
 - dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,
- f) 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 ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu 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 istniejącej 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 unieszkodliwienia,
- g) 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 miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) wielkości działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 8. 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 nowego planu miejscowego nie występują.

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

§ 10. 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 10.55.ZL i 10.58.ZL o granicach określonych rysunkami niniejszej zmiany miejscowego planu.

Przewodnicząca Rady Gminy

Małgorzata Rosa

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy
(na dwóch fragmentach położonych w obrębie Łaszczyn)

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XLIV/303/23 Rady Gminy Cielądz z dnia 18 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy. Z uwagi na tytuł uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz całkowite zastąpienie przepisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego na dwóch fragmentach 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 2017 r. poz. 3124) w zakresie terenów o symbolach 10.55.ZL i 10.58.ZL o granicach określonych rysunkami niniejszej zmiany miejscowego planu, wpłynęły wnioski o zmianę planu miejscowego.

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 obszary 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.
ZL	Obszary leśne.

W stosunku do warunków zagospodarowania dopuszczonych ustaleniami STUDIUM ograniczono:

- dopuszczalną wielkość obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 20 DJP w obrębie zabudowy zagrodowej przy drodze powiatowej Nr 4306E,
- wyeliminowano możliwość realizacji zabudowy rolniczej na terenie upraw rolnych.

Ograniczenia były podyktowane wykluczeniem oddziaływania przyszły obiektów inwentarskich na istniejący obiekt usługowy, otoczenie terenów użytkami leśnymi oraz zmianami przepisów dotyczących dopuszczenia zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych. 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 wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem opracowania nowego planu jest zmiana zasad zagospodarowania, pierwotnie terenów rolnych przeznaczonych pod zalesienie z zakazem zabudowy zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego określoną w STUDIUM.

W projekcie nowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanej klasy przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez ustalenie wskaźników zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy wsi;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez zachowanie gruntów leśnych (grunty rolne klasy III nie występują) grunty rolne pozostaną w funkcji rolniczej, tereny przeznaczone pod nową zabudowę nie mają znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy;

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 ograniczając zabudowę do obszarów w zasięgu istniejących sieci elektroenergetycznych i wodociągowych;

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) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej;

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 – tereny wyposażony w sieci wodociągowe,

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan miejscowy nie przewiduje przeznaczenia terenu pod zabudowę produkcyjną;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan miejscowy stwarza nowe warunki dla rozwoju rolnictwa na terenach pierwotnie przeznaczonych pod zalesienie.

Ustalając przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczasową formę użytkowania, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W planie miejscowym:

-zachowano wielofunkcyjne tereny rolne z zabudową zagrodową,

-zachowano istniejące użytki leśne.

Obszary przeznaczone pod zabudowę zagrodową tworzą pasmową zabudowę wzdłuż istniejących drógwyposażonych w sieci infrastruktury technicznej. Zakłada się oparcie transportu o istniejące sieci dróg przylegającą do terenów budowlanych. Nie występuje konieczność zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Przeznaczenie terenów pod zabudowę wskazano na fragmencie obszaru o najwyższym stopniu przygotowania do zabudowy z wykluczeniem obszarów użytków leśnych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono 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 niektórych nieruchomości w związku z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej a jednocześnie nie wywoła skutków odszkodowawczych z tytułu utraty praw i uprawnień właściciela nieruchomości. Z uwagi na umożliwienie realizacji zabudowy na niektórych nieruchomościach, należy się spodziewać wzrostu dochodów z tytułu:

- opłat i podatków od zrealizowanej zabudowy,
- opłaty planistycznej.