

**Projekt**

z dnia 29 października 2021 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXXVIII/303/2021  
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA**

z dnia 28 października 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Czechy oraz zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola - w części dotyczącej obrębu Izabelów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm.: poz. 784, 922), w związku z Uchwałą Nr XXV/185/2020 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 15 października 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Czechy oraz zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola - w części dotyczącej obrębu Izabelów, po stwierdzeniu iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zduńska Wola uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę w treści uchwały Nr 215/2002 Rady Gminy w Zduńskiej Woli z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Czechy oraz zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 25 lipca 2002 r., nr 179, poz. 2566) zwaną dalej zmianą planu.

2. Integralną częścią planu są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; stwierdza się, iż zmiana planu nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) rysunek planu pozostaje w niezmienionym kształcie zgodnie z załącznikiem nr 11 do uchwały Nr 215/2002 Rady Gminy w Zduńskiej Woli z dnia 27 czerwca 2002 r.;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. Wprowadza się następujące zmiany w planie:

- 1) § 17 ust. 3 lit a otrzymuje brzmienie:

„a) podział na działki – według zasad przedstawionych na rysunku planu lub zgodnie z zasadami:  
- powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup>,”;

- 2) § 17 ust. 3 lit b otrzymuje brzmienie:

„b) ustalenia w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów,”.

§ 3. Pozostałe zapisy planu pozostają bez zmian.

§ 4. Nie ustala się stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem zmiany planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Sakiewa**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/303/2021  
Rady Gminy Zduńska Wola  
z dnia 28 października 2021 r.

### **Dane przestrzenne**

(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 2021 r. poz. 741 784, 922) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę)

## Uzasadnienie

W dniu 15 października 2020r. roku Rada Gminy Zduńska Wola podjęła uchwałę Nr XXV/185/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Czechy oraz zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola - w części dotyczącej obrębu Izabelów.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu dokonane jest na wniosek właściciela działek, które objęte są obowiązującym planem miejscowym i podzielenie tych działek zgodnie z zamierzeniami jest niemożliwe.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Czechy oraz zmianach miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola - w części dotyczącej obrębu Izabelów przyjętym uchwałą Nr 215/2002 Rady Gminy w Zduńskiej Woli z dnia 27 czerwca 2002 r (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 25 lipca 2002 r., nr 179, poz. 2566) §17 ust. 3 lit. a i b mają brzmienie:

a) podział na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu. Zaleca się łączenie już podzielonych działek (przynajmniej po dwie) i ich zabudowę jednym budynkiem mieszkalnym. Zalecenie łączenia działek należy traktować jako obowiązek w przypadku podejmowania usługowej działalności gospodarczej,

b) przyjmując już dokonany podział jako minimum dla działek o wyłącznej funkcji mieszkaniowej, ustala się zakaz ich wtórnych podziałów,

Wprowadzenie zmian w tych dwóch punktach umożliwi nie tylko uelastyczyć zasady podziałów na terenie objętym planem, ale również wprowadzić usługową działalność gospodarczą na obecnie funkcjonujących działkach budowlanych, bez obowiązku ich łączenia.

Projekt zmiany planu sporządzony został na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi.

Po wyczerpaniu procedury planistycznej projekt zmiany planu zostaje przedstawiony Radzie Gminy Zduńska Wola do uchwalenia.

### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy:

#### Art. 1 ust. 2

• wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Czechy oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola - w części dotyczącej obrębu Izabelów przyjęty uchwałą Nr 215/2002 Rady Gminy w Zduńskiej Woli z dnia 27 czerwca 2002 r. uwzględnia zasady kształtowania ładu przestrzennego. Projekt zmiany odnosi się jedynie do zasad podziałów. Zapisy te nie ingerują w ustalone w planie wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

• walory architektoniczno-krajobrazowe. Projekt zmiany planu nie ingeruje w ustalone w zmienianym planie walory architektoniczno – krajobrazowe, które ustalone zostały w powiązaniu z zabudową i zagospodarowaniem w otoczeniu. Ze względu na prowadzone prace nad audytem krajobrazowym województwa łódzkiego projekt zmiany planu nie uwzględnia regulacji ochrony krajobrazu wynikających z ww. dokumentów.

• wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Zmiany planu nie ingerują w ustalone w zmienianym planie wymagania ochrony środowiska. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, ze względu na zakres zmiany planu, uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

• wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym zmianą planu jak i w najbliższym sąsiedztwie nie występują obszary o walorach kulturowych, nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, nie przebiegają również żadne strefy ochrony konserwatorskiej, dlatego też zarówno obowiązujący plan jak i zmiana planu nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Projekt zmiany planu nie ingeruje w ustalone w zmienianym planie wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

- walory ekonomiczne przestrzeni. Zmiana planu nie powoduje zmniejszenia walorów ekonomicznych obszaru objętego zmianą planu.

- prawo własności. Na obszarze objętym zmianą planu występują tereny będące własnością prywatną. Projekt zmiany planu nie ingeruje w prawo własności.

opotrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Zakres i skala planu nie wymagają wykorzystania terenu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt zmiany planu nie zmienia ustaleń planu w tym zakresie.

- potrzeby interesu publicznego. Zmiana planu nie zmienia ustaleń planu w tym zakresie.

opotrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Projekt zmiany planu nie ingeruje w ustalenia zmienianego planu w tym zakresie.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten został zrealizowany na poszczególnych etapach prac nad projektem zmiany planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy oraz na stronie BIP o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten był zrealizowany na bieżąco w ciągu całej procedury planistycznej - projekt zmiany planu był dostępny dla społeczności na każdym etapie prac, w tym w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Projekt zmiany planu nie ingeruje w ustalenia zmienianego planu w tym zakresie.

#### **Art. 1 ust. 3**

- Projekt zmiany planu nie wprowadza nowych przeznaczeń terenu. W zmienianym miejscowym planie rozważany był interes publiczny i interesy prywatne (w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag), Przy wprowadzaniu obecnej zmiany planu brana była pod uwagę ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Opracowanie zmiany planu nie wymagało przeprowadzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

#### **Art. 1 ust. 4**

- obszar objęty zmienianym planem stanowi uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Zduńska Wola. Wprowadzane zmiany nie wpływają na wzrost transportochłonności układu przestrzennego, nie zmniejszą możliwości wykorzystania transportu zbiorowego przez mieszkańców gminy, nie utrudnią ewentualnego urządzenia ścieżki rowerowej czy przebudowy chodników wzdłuż dróg publicznych znajdujących się w granicach zmienianego planu.

**2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 ustawy.**

Rada Gminy Zduńska Wola uchwałą Nr XLV/349/2018 z dnia 29 marca 2018 r. dokonała oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola i obowiązujących na jej obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt zmiany planu wprowadza jedynie zmiany w w § 17 ust. 3 lit. a i b, , które dostosowują do obecnych realiów zasady podziału działek. Tym samym nie stanowi naruszenia ustaleń studium.

#### **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Wpływ na finanse publiczne zmienianego planu wskazany został w prognozie skutków finansowych, czego odzwierciedleniem były ustalenia zapisane załączniku nr 3 do uchwały - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie.

Realizacja zmiany planu, nie wpłynie na wydatki gminy na cele publiczne, nie wpłynie także na wzrost dochodów do budżetu z tytułu podatków i opłat lokalnych, gdyż wprowadzane zmiany nie dotyczą inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.