

Projekt

z dnia 22 kwietnia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XI/...../25
RADY GMINY REGNÓW**

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska
oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków
Gmina Regnów**

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 XLVIII/290/24 Rady Gminy Regnów z dnia 26 stycznia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów (Dz. Urz. Wojew. Łódzkiego Nr 43 poz. 1121), uchwala co następuje.

§ 1. Stwierdza się, że projekt zmiany uchwały Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/50/2011 Rady Gminy Regnów z dnia 15 września 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów.

§ 2. W uchwale Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów, wprowadza się następujące zmiany.

1) w treści § 3 w zakończeniu punktu 9 kropkę zmienia się na przecinek oraz dodaje się pkt 10 o brzmieniu:

10) Ustala się zasady i warunki zagospodarowania terenu dotyczące zabudowy zagrodowej na użytkach rolnych w terenach o symbolach: 21.21.R, 26.09.R,RL, 26.10.R,RL, 26.11.R, 26.12.R, 26.13.R, 29.10.R,RL:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 12 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych od 30% do 100%,

- połacie dachowe pozostałych budynków od 5% do 100%,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50%,
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- wskaźnik intensywności nadziemnej zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,2 do 0,7,
- minimalna odległość budynków od linii rozgraniczającej drogi publicznej – 6 m,
- minimalna odległość budynków od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej – 4 m,
- minimalna odległość budynków od osi linii elektroenergetycznej 15kV – 7,5 m, 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,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych zmianą planu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej co najmniej 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od terenu przeznaczonego pod cmentarz, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego oraz lokalnych ujęć wody, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
- zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic terenu przeznaczonego pod cmentarz,

c) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące drogi, przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,

d) zasady wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- obowiązuje dla jednego mieszkania minimum 1 stanowisko,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem na stację zlewną oczyszczalni ścieków;
- 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 i roztopowych do gruntu przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii elektroenergetycznych 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,

f) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej, wydzielanej w wyniku podziału istniejących działek ewidencyjnych na warunkach przepisów odrębnych.

2) w treści § 13, w ustaleniach planu dla terenu o symbolu 21.21.R, tiret trzecie otrzymuje brzmienie:

- dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej wyłącznie na gruntach rolnych na warunkach określonych w § 3 pkt 10;

3) w treści § 15, w ustaleniach planu dla terenów o symbolach: 26.09.R,RL, 26.11.R, 26.12.R, tiret trzecie otrzymuje brzmienie:

- dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej wyłącznie na gruntach rolnych na warunkach określonych w § 3 pkt 10;

4) w treści § 15, w ustaleniach planu dla terenu o symbolu 26.10.R,RL, tiret czwarte otrzymuje brzmienie:

- dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej wyłącznie na gruntach rolnych na warunkach określonych w § 3 pkt 10;

5) w treści § 15, w ustaleniach planu dla terenu o symbolu 26.13.R, tiret drugie otrzymuje brzmienie:

- dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej wyłącznie na gruntach rolnych na warunkach określonych w § 3 pkt 10;

6) w treści § 16, w ustaleniach planu dla terenu o symbolu 29.10.R,RL, tiret piąte otrzymuje brzmienie:

- dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej wyłącznie na gruntach rolnych na warunkach określonych w § 3 pkt 10.

§ 3. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentowej służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla terenów o symbolach: 21.21.R, 26.09.R,RL, 26.10.R,RL, 26.11.R, 26.12.R, 26.13.R, 29.10.R,RL.

§ 4. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu zmiany uchwały Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów, nie występują.

§ 5. Dane przestrzenne zmiany uchwały Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów, stanowią załącznik do uchwały.

§ 6. 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Patrycja Wróblewska-Firek

Załącznik do uchwały Nr XI/...../25

Rady Gminy Regnów

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

**DANE PRZESTRZENNE
ZMIANY 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.) Rada Gminy Regnów przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów

Projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów, został sporządzony w związku z uchwałą Nr XLVIII/290/24 Rady Gminy Regnów z dnia 26 stycznia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów (Dz. Urz. Wojew. Łódzkiego Nr 43 poz. 1121), powstał problem umożliwienia realizacji zabudowy zagrodowej na niektórych gruntach rolnych. Grunty te przeznaczone są w obowiązującym planie miejscowym pod tereny rolne i leśne z zakazem zabudowy.

Należy zauważyć, że Wyrok Nr II SA/WR 126/19 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 listopada 2019 r. jednoznacznie wskazał brak uzasadnienia wprowadzenia zakazu realizacji budynków zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych w planie miejscowym bez szczególnych uwarunkowań wykluczających taką zabudowę. Na obszarze gminy Regnów takie uwarunkowania nie występują.

Zmiana planu miejscowego polega na niewielkiej korekcie obowiązującego dokumentu, w szczególności:

- na wyeliminowaniu zakazu realizacji budynków lub realizacji nowych budynków zabudowy zagrodowej,
- na wprowadzeniu dodatkowych ustaleń dotyczących warunków kształtowania zabudowy rolniczej na gruntach rolnych i ochrony użytków leśnych.

W toku sporządzenia zmiany planu miejscowego wystąpiono o uzgodnienie odstąpienia przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do właściwych organów. Pismami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 28 lutego 2024 r. (Znak WOOŚ.411.59.2024.AJa) oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rawie Mazowieckiej z dnia 4 kwietnia 2024 r. (Znak ZNS.90280.3.2.2024) uzyskano zgodę na odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany planu.

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 uzgodniono odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu uchwały w sprawie zmiany ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2024 r. (znak RIZN.6721.1.2024) odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej zmiany ww uchwały.

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

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarach opracowania zmiany planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów" zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/50/2011 Rady Gminy Regnów z dnia 15 września 2011 r. W studium określono dla obszarów kierunek rozwoju

R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów.
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.

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 40 DJP w obrębie zabudowy zagrodowej co jest uzasadnione społecznym sprzeciwem dla realizacji obiektów fermowych oraz tendencjami do rozwoju produkcji sadowniczej w obrębie gminy Regnów. Nie występowały wnioski o wyznaczenie terenów, na których dopuszczalna była by realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 40 DJP

Wskaźniki zagospodarowania określone w studium nie wprowadzały ograniczeń co do treści zmiany uchwały. Przeniesienie ustaleń studium do ustaleń planu miejscowego nie narusza zasad zagospodarowania określonych w studium.

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

W projekcie uchwały uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu oraz dodanie parametrów i wskaźników zabudowy zagrodowej;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe terenu poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń planu i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą na terenach rolnych;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy zagrodowej w obrębie użytków rolnych gospodarstw;

7)prawo własności - zmiana ustaleń planu nie narusza prawa własności;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;

9)potrzeby interesu publicznego - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków i potrzeb;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nowe potrzeby w obszarze nie występują;

11)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez upublicznianie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej treści projektu zmiany planu miejscowego;

13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – zmiana planu miejscowego nie dopuszcza budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;

14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - zmiana ustaleń planu umożliwia rozwój funkcji rolniczych.

Zmiana planu dotyczy wyłącznie obszarów o funkcjach rolniczych i nie przeznacza gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z tym zmiana planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zachowując przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- oparty jest o transport w istniejących drogach,
- nie wymusza budowy publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zachowując dotychczasowe przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę 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.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób bardziej zrozumiały dla takiej osoby.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Regnów podjęła uchwałę Nr V/25/24 z dnia 25 września 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Regnów. 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.

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 zmiany planu nie wystąpią.

Informacja o danych przestrzennych zmiany planu miejscowego.

Dane przestrzenne zmiany tekstu uchwały Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów (Dz. Urz. Wojew. Łódzkiego Nr 43 poz. 1121), zostały uwidocznione w systemie informacji przestrzennej. Zmiana planu miejscowego nie dotyczy rysunku planu.