

**UCHWAŁA NR XLI/320/2013
RADY GMINY MASŁÓW**

z dnia 28 listopada 2013 roku

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami)¹ oraz art. 14 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. tekst jednolity z 2012 r., poz. 649, 951 i 1445, z 2013r. poz. 21 i poz. 405), uchwała się co następuje:

§1.

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów uchwalonego uchwałą Nr L/387/10 Rady Gminy Masłów z dnia 19 sierpnia 2010 r. (z późniejszą zmianą Nr 1 i Nr 2)², zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Zmianą planu obejmuje się ustalenia planu dla terenu o symbolu „MN2”

3. Przedmiotem zmiany planu będzie zmiana ustaleń tekstowych planu w zakresie dotyczącym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

§2.

Zmiana planu zostanie dokonana poprzez wprowadzenie oznaczonych zmian w obowiązującym tekście planu.

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

§4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

/-/ Sylwester Wojtyna
Przewodniczący Rady Gminy Masłów

¹ zmiany w tekście jednolitym opublikowane zostały w: 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567.

² zmiana Nr 1 uchwalona Uchwałą Nr XVII/109/12 r. Rady Gminy w Masłowie z dnia 30 stycznia 2012 r., oraz zmiana Nr 2 uchwalona Uchwałą Nr XXXVIII/303/2013 r. Rady Gminy w Masłowie z dnia 26 września 2013 r.,

Uzasadnienie

do uchwały Nr XLI/320/2013

z dnia 28 listopada 2013 roku

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 2 pkt 16 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinny zawierać parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 16 ust.2.

Wydane w dniu 26 sierpnia 2003 r. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera w §4 wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu teksty planu miejscowego. Pkt 6 §4 mówi: „ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, **wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu**, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu”.

Tymczasem w uchwalonym Uchwałą Nr L/387/10 Rady Gminy Masłów z dnia 19 sierpnia 2010 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka w słowniczku §2 pkt 5 została wprowadzona indywidualna definicja określająca, że: „intensywność zabudowy terenu (działki budowlanej) – rozumie się przez to wskaźnik definiowany **jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu**; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1,0 m od poziomu podłogi”.

Równocześnie plan dopuszcza wysokość zabudowy na terenie MN2 do trzech kondygnacji. Przyjęta w szczegółowych ustaleniach planu wielkość wskaźników zabudowy odpowiada definicji ustawowej, czyli stosunkowi powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji. Wskaźnik określony jako 0,2 (§22 ust. 2 pkt 4 planu) dla terenu MN2 pozwala na działce o wielkości 500 m² wybudowanie budynku jednorodzinnego o powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych 100 m², czyli przy dwóch kondygnacjach powierzchnia zabudowy może wynosić 50 m², a powierzchnia użytkowa łącznie zaledwie ok. 70 m².

W wydanej w dniu 01.09.2009 r. na podstawie analizy urbanistycznej decyzji o warunkach zabudowy Nr 90/2009 dla terenu MN2, wskaźnik określony jako powierzchnia nowej zabudowy do powierzchni działki wynosił również 0,2 i pozwalał na działce 500 m² wybudować dwukondygnacyjny budynek o powierzchni zabudowy 100 m² i powierzchni użytkowej 140 m². Do wskaźnika nie były doliczane budynki istniejące.

Na podstawie tej decyzji jest realizowany etapami zespół zabudowy wielorodzinnej. Ostatni etap, ze względu na wejście w życie planu miejscowego, który drastycznie ogranicza rzeczywisty wskaźnik intensywności zabudowy, nie może być zrealizowany bez zmiany ustaleń planu w tym zakresie.

Projekt zmiany planu zostanie wykonana staraniem Inwestora.

/-/ Sylwester Wojtyna
Przewodniczący Rady Gminy Masłów