

Uchwała Nr XVIII/158/2016
Rady Gminy Masłów
z dnia 19 stycznia 2016 roku

**w sprawie uchwalenia 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 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515z) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późniejszymi zmianami), po stwierdzeniu, że projekt zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie gminy Masłów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Masłów, uchwalonego uchwałą Nr XL VII/382/06 Rady Gminy Masłów z dnia 19 października 2006 r. (z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Masłów uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wprowadzające

§1

Uchwała się zmianę 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 2010r. opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 275 poz. 2794 zwanego dalej „planem”.

§2

1. Zgodnie z treścią uchwały Nr XLI/320/2013 Rady Gminy Masłów z dnia 28 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie Gminy Masłów - zmianą obejmuje się tekstowe ustalenia planu dla terenu określonego w planie symbolem „MN2” w zakresie dotyczącym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

2. **Nie ulegają** zmianie następujące załączniki do uchwały Nr L/387/10 Rady Gminy Masłów z dnia 19 sierpnia 2010r.:

- **Załącznik Nr 1** - Rysunek miejscowego planu,
- **Załącznik Nr 3** - Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Masłowie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

3. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie zostały wniesione żadne uwagi.

4. Materiały planistyczne, nie będące załącznikami planu, „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” nie ulegają zmianie.

Rozdział 2

Ustalenia zmiany planu

§3

W uchwale Nr L/387/10 Rady Gminy Masłów z dnia 19 sierpnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka na terenie Gminy Masłów wprowadza się następujące zmiany.

- 1) w §22 ust. 2 - pkt 4 otrzymuje brzmienie: „wskaźnik intensywności zabudowy, określony w §2 pkt 5 planu - nie może przekroczyć 0,88”,
- 2) w §22 ust.3 - pkt 1 otrzymuje brzmienie: „ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych, usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji w poddaszu antresoli nad III kondygnacją nadziemną; powierzchnia antresoli nie zwiększa intensywności zabudowy określonej w §2 pkt 5 uchwały”.

§4

Pozostałe ustalenia planu, o którym mowa w §1 pozostają bez zmian.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłów.

§6

Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Masłów

/-/ Sylwester Wojtyła

Uzasadnienie
do uchwały Nr XVIII/158/2016
Rady gminy Masłów
z dnia 19 stycznia 2016 roku
w sprawie projektu zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego sołectwa Wiśniówka.

Wójt Gminy Masłów przystąpił do sporządzenia zmiany Nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Wiśniówka, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Masłów Nr L/387/10 z dnia 19 sierpnia 2010r, na podstawie uchwały nr. XLI/320/2013 Rady Gminy Masłów z dnia 28 listopada 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 w. wym. planie.

Potrzeba zmiany planu wynikała ze słusznego wniosku Inwestora dysponującego gruntem na terenie o symbolu "MN2"(tereny pokopalniane przy ul. Dolnej w Wiśniówce)dla którego w sposób drastyczny plan z 2010r. zmniejszył kilkakrotnie wartość wskaźnika intensywności zabudowy poprzez zachowanie liczbowo takiego samego wskaźnika o wartości 0,2 jak we wcześniejszej decyzji WZ przy równoczesnej zmianie definicji intensywności.

W omawianym planie zagospodarowania przestrzennego wskaźnik ten został zdefiniowany jako: *... " stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tergo terenu"...* przy dopuszczalnej wysokości budynków do 3 kondygnacji i wysokości do kalenicy 14 m. Tak rozumiany wskaźnik 0,2 oznacza w rzeczywistości przy trzech kondygnacjach wskaźnik zabudowy równy 0,066, co jest wartością niespotykaną dla zabudowy wielorodzinnej w planach miejscowych. Wskaźnik ten pozwala na działce 1000m² wybudować budynek 3 kondygnacyjny o pow. zabudowy zaledwie 66 m².

Po zmianie planu na działce o powierzchni 1000m² można wybudować budynek 3- kondygnacyjny o pow. zabudowy 293 m² (do 30 %). Pozwala to na racjonalne wykorzystanie budowlanego terenu.

Zmiana planu jest więc w istocie naprawieniem oczywistej omyłki w odniesieniu do terenu o symbolu MN2.

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- zmiana planu wymaga przeprowadzenia pełnej procedury planistycznej, przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad tą zmianą.

W zmieniającym planie nie ulegają zmianie: funkcja terenu, forma budynków, układ komunikacyjny i projektowana infrastruktura.

Nie ulegają zmianie skutki finansowe realizacji planu przez gminę. Mała skala zmiany uznana została przez organ właściwy do opiniowania oceny oddziaływania na środowisko - jako nieistotne za zgodą Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, odstąpiono od wykonywania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla omawianego dokumentu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r. Poz. 199 z późn. zm.):

- **wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe**- w stosunku do ustalenia obowiązującego planu nie ulegają zmianie, zapisy o formie zabudowy
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - nie uległy zmianom i pozostają aktualne
- **Przeprowadzono procedurę przygotowania projektu zmiany planu do uchwalenia**, zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi, w tym: z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2015r. Poz. 199 z późn. zm.); rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587); ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późniejszymi zmianami),
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**- bez zmian, zakres zmiany planu nie obejmuje powyższych zagadnień,
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia**, a także potrzeby osób niepełnosprawnych- obszar zmiany planu znajduje się w zasięgu istniejącego gminnego systemu zapewniającego ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia (policja, straż pożarna, straż gminna, pogotowie ratunkowe) wymóg miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych nie ulega zmianie. Zapewnienie ilości mc dla osób posiadających kartę parkingową, jest wymogiem z ustawy o ruchu drogowym obowiązującym w projektowaniu realizacyjnym,
- **walory ekonomiczne przestrzeni**- zmiana planu w zakresie zwiększenia czterokrotnie wskaźnika intensywności zabudowy jest realizacją wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunku respektowania w planowaniu przestrzeni, ekonomiki przestrzeni, racjonalnego jej wykorzystania na równi z elementami ładu przestrzennego.
- **prawo własności**- zmiana planu nie narusza prawa własności. Pozwala realizować to prawo przez inwestora, właściciela gruntu w sposób ekonomicznie uzasadniony, zgodnie z wnioskiem,
- **potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa** - zmiana planu nie zmiana warunków związanych w obronnością
- **potrzeba interesu publicznego** - zmiana planu nie narusza ustaleń planu w zakresie przestrzeni publicznej, infrastruktury drogowej i technicznej.

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności - sieci szerokopasmowych** - zagadnienie powyższe nie były przedmiotem zmiany planu
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu oraz jawność i przejrzystość procedur planistycznych**- warunek powyższy został zrealizowany poprzez wykonanie ustawowego obowiązku ogłoszeń, obwieszczeń, wyłożeń zmiany planu do publicznego wglądu, zapewnienie przeprowadzonej dyskusji publicznej oraz możliwości złożenia uwag do projektu planu. W czasie procedowania zmiany planu żadne uwagi nie zostały złożone.
- **potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** - powyższy zakres ujęty w zmienianym planie miejscowym nie uległ zmianie,
- **przeznaczenie tereny** - zmiana planu nie zmienia funkcji terenu MN2. Realizując ważny interes prywatny inwestora, określony we wniosku inicjującym zmianę planu - nie wprowadza się rozwiązań naruszających interes osób trzecich.

Analizując wady i zalety proponowanego rozwiązania, wydaje się bezsporna potrzeba dokonania zmiany oczywistej omyłki co do wielkości wskaźnika intensywności. Na bazie takiego właśnie wskaźnika określonego uprzednio w decyzji WZ została zabudowana większość przyległych działki na terenie o symbolach MN2.

- **sytuowanie nowej zabudowy na terenie o symbolu MN2**, -zmiana planu nie zmieniając wymagań z zakresu ładu przestrzennego- wprowadza efektywne gospodarowanie przestrzenią i poprawia walory ekonomiczne poprzez znaczne zwiększenie uzyskanej powierzchni użytkowej realizowanych obiektów na tym terenie.

Teren objęty zmianą znajduje się w obszarze już wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej o istniejącym układzie komunikacji i infrastruktury technicznej w tym zrealizowane zostały nowe sieci wody, kanalizacji sanitarnej i gazu, nowa stacja transformatorowa. Zmiana planu pozwoli na ich racjonalne wykorzystanie. W projekcie zmiany planu uwzględniono uwarunkowania wynikające z obowiązujących przepisów prawnych, przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłów.

Analiza aktualności Studium o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy o Planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, była dokonana w 2010r., na której podstawie podjęto uchwałę o przystąpieniu do jego zmiany. Zmieniany plan z 2010 r. nie był objęty kompleksową oceną aktualności o której mowa w art. 32 ust. 1, był zmieniany dwukrotnie w zakresie jednostkowym w celu dostosowania do zmieniających się potrzeb.

Podjęcie uchwały Nr XLI/320/2013 Rady Gminy Masłów z dnia 28 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 m.p.z.p. sołectwa Wiśniówka poprzedzone było analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3 m.p.z.p. sołectwa Wiśniówka, oraz analizą stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań zmiany planu z ustaleniem studium. Zmiana planu nie generuje nowych nakładów gminy na jego realizację.

Przewodniczący Rady Gminy Masłów

/-/ Sylwester Wojtyna