

Uchwała Nr XXV/237/2014
Rady Gminy Potworów
z dnia 29 maja 2014 r.
w sprawie częściowej zmiany
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Potworów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 594 z późn. zmianami) i art. 20, 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Potworów Nr XVIII/182/2013 z dnia 17 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, zmienioną uchwałą Nr XX/194/2013 z dnia 5 września 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVIII/182/2013 Rady Gminy Potworów z dn. 17 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, stwierdzając brak naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów uchwalonego uchwałą Rady Gminy Potworów Nr XII/85/2000 z dnia 17 lutego 2000 r., Rada Gminy Potworów uchwała, co następuje:

§ 1

W uchwale Rady Gminy Potworów Nr VIII/40/03 z dnia 31 lipca 2003 r., opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 236 z dnia 6 września 2003 roku poz. 6158 z 2003, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) ustalenia Rozdziału II § 9 ust. 6 lit c otrzymują następujące brzmienie: *"forma projektowanych obiektów: forma projektowanych budynków wielorodzinnych – max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 3,5 kondygnacji; forma projektowanych budynków jednorodzinnych: max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie nad budynkami lub częściami budynków pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²";*
- 2) ustalenia Rozdziału II § 10 ust. 6 lit c otrzymują następujące brzmienie: *"forma projektowanych obiektów: max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 3,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie nad budynkami lub częściami budynków pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²";*
- 3) ustalenia Rozdziału II § 11 ust. 6 lit b otrzymują następujące brzmienie: *"lokalizacja projektowanych obiektów budowlanych:*

- *względem dróg publicznych przyległych do działek budowlanych - w odległości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych minimalna odległość lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi danej kategorii,*
 - *względem innych istniejących obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi";*
- 4) *ustalenia Rozdziału II § 11 ust. 6 lit c otrzymują następujące brzmienie: "forma projektowanych obiektów: max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie nad budynkami lub częściami budynków pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²";*
- 5) *ustalenia Rozdziału II § 13 ust. 4 lit c otrzymują następujące brzmienie: "forma projektowanych obiektów: max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem do 45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie nad budynkami lub częściami budynków pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 100m²";*
- 6) *ustalenia Rozdziału II § 14 ust. 3 lit c otrzymują następujące brzmienie: "forma projektowanych obiektów: max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°";*
- 7) *ustalenia Rozdziału II § 19 ust. 9 lit b otrzymują następujące brzmienie: "lokalizacja projektowanych obiektów budowlanych:*
- *względem dróg publicznych przyległych do działek budowlanych - w odległości nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych minimalna odległość lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi danej kategorii,*
 - *względem innych istniejących obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi";*
- 8) *ustalenia Rozdziału II § 19 ust. 9 lit c otrzymują następujące brzmienie: "forma projektowanych obiektów: max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie nad budynkami lub częściami budynków pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²";*
- 9) *ustalenia Rozdziału II § 20 ust. 9 lit c otrzymują następujące brzmienie: "forma projektowanych obiektów: max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie nad budynkami lub częściami budynków pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m²";*

- 10) ustalenia Rozdziału II § 21 ust. 6 lit g otrzymują następujące brzmienie: *"forma projektowanych obiektów: dopuszcza się wyłącznie realizację obiektów małych, o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 70 m², oraz zespołów takich obiektów; max. wysokość budynków – 1,5 kondygnacji; dachy strome z połaciami nachylonymi pod kątem w zakresie 25-45°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie nad budynkami o powierzchni rzutu nie przekraczającej 30m²";*
- 11) W Rozdziale III § 25 ust. 3 dodaje się lit g, w brzmieniu jak następuje: *"tereny **Uk.1.3, Uk.1.4, Uk.1.5, Up.1.1 i MRs.1.3** – w budynkach z dachami o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 10°, lokalizowanych we frontach działek budowlanych obsługiwanych z odcinków dróg przyległych do terenu **ZP.1.1** lub we frontach działek budowlanych obsługiwanych z drogi przyległej do terenu **Uk.1.5** od południa, nakazuje się realizację dachów o układzie kalenicy głównej bryły dachu równoległym do tych dróg, przy czym wymóg ten nie dotyczy zabytków objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych."*

§ 2

Pozostałe ustalenia zawarte w treści Rady Gminy Potworów Nr VIII/40/03 z dnia 31 lipca 2003 r., w tym ustalenia jej załączników graficznych nr 1 (podstawowy rysunek planu) i 2 (szczegółowy rysunek planu) - pozostają bez zmian.

§ 3

Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1: Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Załącznik nr 2: Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Potworów.

§ 5

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



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Potworowie
Bogdan Milczarski
Bogdan Milczarski

Uzasadnienie

Projekt częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Potworów przepisów uchwały Rady Gminy Potworów Nr XVIII/182/2013 z dn. 17 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, zmienionej następnie uchwałą Rady Gminy Potworów Nr XX/194/2013 z dn. 5 września 2013 r., na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi, wg stanu prawnego na dzień podjęcia ww. uchwały Rady Gminy.

Przedmiotową zmianę planu sporządzono celem usunięcia nadmiernie restrykcyjnych wymagań w zakresie kształtowania zabudowy na obszarze gminy, jakie ustala obowiązujący miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, uchwalony uchwałą Rady Gminy Potworów Nr VIII/40/03 z dn. 31 lipca 2003 r. Plan ten dla niemal wszystkich typów zabudowy nakazuje realizację dachów w układzie kalenicowym, co w znacznym stopniu komplikuje, a w części przypadków uniemożliwia racjonalne kształtowanie zabudowy gospodarczej w siedliskach rolniczych. Zmiana ma także na celu umożliwienie lokalizacji różnych funkcji zabudowy na zasadach określonych w przepisach techniczno-budowlanych, bez konieczności stosowania sztywnego i nieuwzględniającego istniejącej zabudowy strefowania funkcji.

Zakres zmiany ogranicza się do wyżej opisanej problematyki przy założeniu, że pozostałe ustalenia planu zmienianego nie ulegną zmianie i jako takie nie będą przedmiotem procedowania i ponownego uchwalenia.

Wójt Gminy Potworów, jako organ sporządzający projekt przedmiotowej zmiany planu przeanalizował uwarunkowania, o których mowa w art. 49 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 (Dz. U. Nr 199, z 2008 r. poz. 1227 z późniejszymi zmianami) i mając na względzie założenia oraz ustalenia przedmiotowej częściowej zmiany planu, stwierdził, że realizacja postanowień przedmiotowej zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, a zatem zmiana planu spełnia warunki określone w art. 48 ust. 2 ww. ustawy, ponieważ stanowi ona niewielką modyfikację obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów w zakresie zasad kształtowania zabudowy (w części dotyczącej geometrii dachów i sposobu lokalizacji zabudowy) w obrębie terenów dotychczas pod nią przeznaczonych lub gdzie została ona na określonych warunkach dopuszczona. Stanowisko Wójta Gminy o możliwości odstąpienia od przeprowadzenia procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zostało potwierdzone uzgodnieniami z:

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – pismem z dnia 31 października 2013 r. znak: WOOŚ-I.410.623.2013.JD oraz

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przysusze – pismem z dnia 17 października 2013 r. znak: ZNS.711-4/2013.

Sporządzony projekt zmiany planu otrzymał komplet pozytywnych uzgodnień i opinii wymaganych na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy z dn. z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część z nich zostało potwierdzone stosownym pismem. W stosunku do organów, które nie nadesłały w wyznaczonym terminie odpowiedzi zastosowano art. 25 ust. 2 ww. ustawy, w świetle których sytuacja ta została uznana przez organ opracowujący projekt planu za uzgodnienie lub zaopiniowanie projektu bez uwag.

Podczas wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Przedmiotowy projekt zmiany planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Realizacja postanowień przedmiotowej zmiany planu nie wymaga określenia odrębnych metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów”

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Potworów Nr XVIII/182/2013 z dn. 17 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów z późniejszymi zmianami, przedmiotowa zmiana planu obejmuje obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych, ale dotyczy wyłącznie regulacji geometrii dachów i strefowania funkcji na terenach osiedleńczych.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów”, uchwalone uchwałą Nr XII/85/2000 Rady Gminy Potworów z dn. 17 lutego 2000 r., w części zmienione uchwałą Nr XXVII/194/09 Rady Gminy w Potworowie z dn. 30 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów.

Z uwagi na zakres zmiany, zasadniczo nie dotyczy ona regulacji obowiązującego studium w zakresie określonym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności nie zmienia ona określonego w zmienianym planie przeznaczenia terenów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, nie wprowadza nowych ograniczeń w zabudowie, itp., które pozostają w zgodności z ustaleniami studium, stwierdzonej przy uchwalaniu przez Radę Gminy planu stanowiącego przedmiot zmiany. Jedynymi zapisami studium, do których przedmiotowa zmiana się odnosi, są zapisy dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów, w tym:

- uwzględniania wartości dziedzictwa kulturowego na terenach osadnictwa wiejskiego i terenach skoncentrowanej zabudowy mieszkalno-zagrodowej, w brzmieniu jak następuje: "w strefach sąsiedztwa obiektów zabytkowych dostosowywać architekturę budynków nowoprojektowanych oraz sposób zagospodarowania terenu do wymogów konserwatorskich";
- strefowania funkcji na terenach skoncentrowanej zabudowy mieszkalno-zagrodowej, w brzmieniu jak następuje: "w miarę możliwości uwarunkowanych istniejącym zainwestowaniem stosować strefowanie funkcji polegające na grupowaniu w wyodrębnionych strefach zabudowy mieszkalnej, gospodarczej i inwentarskiej lokalizowanej na sąsiadujących ze sobą działkach".

Ww. zasady zostały uwzględnione w zapisach przedmiotowej zmiany w postaci zapisów o:

- utrzymaniu kalenicowego układu nowej zabudowy w strefie historycznego centrum miejscowości potworów;
- zastąpienie ustaleń zmienianego planu o szerokości strefy mieszkalnej i jej lokalizacji przy drodze obsługującej (dotychczas obowiązujących dla wszystkich terenów zainwestowania bez względu na faktyczne funkcje zabudowy istniejącej na tych terenach) dopuszczeniem lokalizacji poszczególnych funkcji zagospodarowania terenów w zależności od uwarunkowań danej nieruchomości i w zgodzie z przepisami odrębnymi, co pozwoli na strefowanie funkcji zabudowy zagrodowej w oparciu o wymogi przepisów techniczno-budowlanych określających m.in. odległości zabudowy mieszkaniowej od budynków inwentarskich, budowli rolniczych, itp.

W świetle powyższego rozpoznania ustaleń „Studium ...” stwierdza się zgodność częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów” uchwalonego uchwałą Nr XII/85/2000 Rady Gminy Potworów z dn. 17 lutego 2000 r., w części zmienionego uchwałą Nr XXVII/194/09 Rady Gminy w Potworowie z dn. 30 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów.

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXV/237/2014
Rady Gminy Potworów
z dnia 29 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Do projektu częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów wyłożonego do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag.

Rozstrzygnięcie Wójta oraz Rady Gminy w sprawie uwzględnienia ww. uwag było zatem bezprzedmiotowe.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Potworowie
Bogdan Milczarski
Bogdan Milczarski

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XXV/237/2014
Rady Gminy Potworów
z dnia 29 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zakres częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów ogranicza się wyłącznie do usunięcia nadmiernie restrykcyjnych wymagań w zakresie kształtowania zabudowy na obszarze gminy poprzez usunięcie zapisów o konieczności stosowania układu kalenicowego dachów oraz dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicach z działkami sąsiednimi, na zasadach określonych w przepisach techniczno-budowlanych. Z uwagi na tak określony zakres, przedmiotowa zmiana nie zawiera żadnych zapisów odnoszących się w jakikolwiek sposób do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych było zatem bezprzedmiotowe.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Potworowie
Bogdan Milczarski
Bogdan Milczarski