

Uchwała nr IV.21.2018  
Rady Gminy Potworów  
z dnia 28 grudnia 2018r.

**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 (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Potworów Nr XXIV/189/2017 z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, stwierdzając brak naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów uchwalonego uchwałą Rady Gminy Potworów Nr XXVI.243.2014 z dn. 13 sierpnia 2014 r., Rada Gminy Potworów uchwała, co następuje:

§ 1. W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów przyjętego uchwałą Rady Gminy Potworów Nr VIII/40/03 z dnia 31 lipca 2003 r. z późniejszymi zmianami, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) ustalenia Rozdziału II § 19 ust. 7 otrzymują następujące brzmienie:  
*„7. Realizacja przeznaczenia uzupełniającego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest, z zastrzeżeniem ust. 8, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:*
  - a) *działka budowlana, na której mają być realizowane funkcje, o których mowa w ust. 2, ma dostęp do drogi publicznej;*
  - b) *istniejące lub projektowane uzbrojenie tej działki obejmuje co najmniej zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz odprowadzania ścieków bytowych;*
  - c) *działka budowlana, na której mają być realizowane funkcje, o których mowa w ust. 2, zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 100m od najbliższej działki budowlanej, zabudowanej budynkiem lub budynkami realizującymi przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne przedmiotowych terenów lub terenów do nich przyległych;*
  - d) *budynki z lokalami mieszkalnymi zlokalizowane zostaną w odległości mniejszej niż 300m od terenu NO.10.1 oraz nie mniejszej niż 150m od terenu NU.6.1.”*
- 2) ustalenia Rozdziału II § 19 ust. 8 otrzymują następujące brzmienie: *„Warunek określony w ust. 7 pkt c) nie obowiązuje w wypadku, gdy przeznaczenie uzupełniające ma być realizowane w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 5,6 ha”.*

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

§ 3. Załącznikami do 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

## 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 XXIV/189/2017 z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) wraz z przepisami wykonawczymi, wg stanu prawnego na dzień podjęcia ww. uchwały Rady Gminy.

Przedmiotowy dokument umożliwia lokalizację funkcji uzupełniających dla terenów wyznaczonych w planie jako użytki rolne (R.N.n) tj. funkcje mieszkalnictwa rolniczego oraz inne funkcje związane z produkcją rolną, realizowane w zabudowie zagrodowej (w tym np.: agroturystyka, przetwórstwo rolno-spożywcze itp.) bez konieczności spełnienia warunku mówiącego, iż *"sumaryczna powierzchnia gruntów rolnych, zlokalizowanych na obszarze gminy Potworów i stanowiących własność inwestora realizującego przeznaczenie uzupełniające, wynosi 1 ha;"* oraz *"projektowana zabudowa stanowi uzupełnienie ciągu zabudowy istniejącej"*. Wprowadza natomiast zastrzeżenie, że *"działka budowlana, na której mają być realizowane funkcje, o których mowa w ust. 2 (tj. przeznaczenie uzupełniające), zlokalizowana jest w odległości nie większej niż 50 m od najbliższej działki budowlanej, zabudowanej budynkiem lub budynkami realizującymi przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne przedmiotowych terenów lub terenów do nich przyległych;"*. Umożliwi to realizację zabudowy związanej z funkcjami rolniczymi na większej powierzchni gruntów rolnych. Jednocześnie zapis o konieczności zlokalizowania przeznaczenia w odległości nie większej niż 50 m od granic najbliższej działki budowlanej (...), nie musi być spełniony dla gospodarstw o areale przekraczającym 5,6 ha tj. większa niż średnia w gminie. Zasady lokalizacji zabudowy zagrodowej proponowane w przedmiotowej zmianie będą więc co do zasady analogiczne jak w przypadku terenów rolnych, dla których ruch budowlany odbywa się na podstawie decyzji w sprawach indywidualnych o ustaleniu warunków zabudowy, ponieważ zasady te w znacznym stopniu odpowiadają warunkom dopuszczalności ustalenia warunków zabudowy w przypadku braku planu miejscowego, w tym warunkowi zachowania zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Jednocześnie należy stwierdzić, iż rodzaj i skala realizowanych przedsięwzięć nie zmienia się w stosunku do warunków określonych w przepisach planu zmienianego: zmiana dotyczy bowiem tej samej kategorii przedsięwzięć prywatnych, które uprzednio były już dopuszczone do realizacji na obszarach, których zmiana dotyczy.

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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.) 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 lokalizacji zabudowy w obrębie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, 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 30 maja 2018 r. znak: WOOŚ-III.410.315.2018.JD oraz
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Przysusze – pismem z dnia 7 maja 2018 r. znak: ZNS.700.2.2018.

Sporządzony projekt zmiany planu otrzymał komplet pozytywnych uzgodnień 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 w zakresie wymagań art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu przyjmowany jest wraz z uzasadnieniem, zawierającym w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1: Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1:

<b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy</b> ( <i>W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ...</i> ” [patrz pkt.1-13])		
<b>pkt</b>	<b>Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym</b>	<b>Sposób realizacji w przedmiotowej zmianie planu</b>
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Wprowadzenie zasad lokalizacji zabudowy rolniczej w obrębie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej na zasadach analogicznych do sytuacji, w której ruch budowlany odbywa się na podstawie decyzji w sprawach indywidualnych o ustaleniu warunków zabudowy z zachowaniem zasady „dobrego sąsiedztwa”.
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	Nie dotyczy.
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	Nie dotyczy.
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	Nie dotyczy.
6	walory ekonomiczne przestrzeni	Zmiana planu umożliwia racjonalne kształtowanie zabudowy gospodarczej w siedliskach rolniczych, w zgodzie z aktualnymi rozwiązaniami technologicznymi dla budynków przechowalniczych.
7	prawo własności	Zmiana planu umożliwia racjonalne kształtowanie zabudowy gospodarczej w siedliskach rolniczych, w zgodzie z aktualnymi rozwiązaniami technologicznymi dla budynków przechowalniczych.
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie dotyczy.
9	potrzeby interesu publicznego	Nie dotyczy.
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Nie dotyczy.
11 12	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	a. ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu w Echu Dnia z dnia 10.01.2018 r. b. obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu na stronie BIP UG z dnia 10.01.2018 r. c. obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu wywieszona na tablicy ogłoszeń UM w dniach: 10.01 – 14.02.2018 r. d. ogłoszenie prasowe o wyłożeniu zmiany planu do publicznego wglądu w Echu Dnia z dnia 30.10.2018 r. e. obwieszczenie o wyłożeniu zmiany planu do publicznego wglądu na

		stronie BIP UG z dnia 30.10.2018 r. f. obwieszczenie o wyłożenie zmiany planu do publicznego wglądu na tablicy ogłoszeń UG w dniach: 30.10.2018 r. – 17.12.2018 r. g. wyłożenie zmiany planu do publicznego wglądu w dniach: 08.11.2018 r. – 30.11.2018 r.
13	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Nie dotyczy.
<b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy</b> („Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmiierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”)		
1	konsekwencje przyjętych rozwiązań w zakresie ochrony lub zmian zagospodarowania terenu dla <b>interesu publicznego</b>	Zmiana planu nie generuje kosztów dla budżetu jednostek samorządu terytorialnego ani Skarbu Państwa.
2	konsekwencje przyjętych rozwiązań w zakresie ochrony lub zmian zagospodarowania terenu dla <b>interesu prywatnego</b>	Zmiana planu umożliwi racjonalne z punktu widzenia właścicieli gospodarstw rolnych kształtowanie zabudowy rolniczej w powiązaniu z gruntami przeznaczonymi do produkcji rolnej w ramach ich własności, bez konieczności nabywania nowych nieruchomości pod tą zabudowę.
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	Przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, a także z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
<b>Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy</b> („W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: ...” [patrz pkt.1-4])		
<b>pkt</b>	<b>Zasady zachowania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni</b>	<b>Sposób realizacji w przedmiotowej zmianie planu</b>
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	Zmiana planu będzie miała nieznaczny wpływ na zwiększenie transportochłonności wynikającej z powiązania bardziej rozproszonego osadnictwa rolniczego z układem zewnętrznym. Lokalizacja siedlisk rolniczych w pobliżu gruntów przeznaczonych pod produkcję rolną w obrębie poszczególnych gospodarstw rolnych będzie mieć natomiast wpływ na zmniejszenie transportochłonności wynikającej z funkcjonowaniem tych gospodarstw.
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	Nie dotyczy. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej co do zasady nie są obszarami obsługiwanymi transportem zbiorowym jako podstawowym środkiem transportu.
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej co do zasady nie są obszarami wskazanymi do skomunikowania za pomocą ruchu pieszego lub rowerowego. Lokalizacja siedlisk rolniczych w pobliżu gruntów przeznaczonych pod produkcję rolną w obrębie poszczególnych gospodarstw rolnych będzie mieć natomiast wpływ na ułatwienie ruchu pieszego i rowerowego związanego z funkcjonowaniem tych gospodarstw.
4	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów	Nie dotyczy.

	fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	Nie dotyczy.

Ad. 2: Zasadność sporządzenia niniejszego planu stwierdzona została zgodnie z wynikami analiz, wykonanych na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o pzp, Przy czym stosowna uchwały Rady Gminy Potworów nie została jeszcze, podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy.

Ad. 3: Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, brak konieczności realizacji infrastruktury drogowej i technicznej powoduje, że przyjęcie planu nie generuje kosztów gminy związanych z rozwojem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Potworów Nr XXIV/189/2017 z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, przedmiotowa zmiana planu obejmuje obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych, ale dotyczy wyłącznie regulacji zasad lokalizacji zabudowy o funkcji rolniczej w obrębie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ustalenia zmiany odnoszą bowiem wyłącznie do zasad lokalizacji zabudowy na terenach oznaczonych w planie zmieniajmy symbolem R.N.n (użytki rolne), określonej w ustaleniach Rozdziału II § 19 ust. 2 planu zmienianego jako przeznaczenie uzupełniające tych terenów, w sposób jak następuje: „Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego, oraz inne funkcje związane z produkcją rolną, realizowane w zabudowie zagrodowej (w tym np.: agroturystyka, przetwórstwo rolno-spożywcze itp.)”.

Na obszarze objętym zmianą planu obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów”, uchwalone uchwałą Nr XXVI.243.2014 Rady Gminy Potworów z dn. 13 sierpnia 2014 r. W zakresie lokalizacji zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium w pkt 10.1.3 ppkt 1 części II ”Kierunki rozwoju” ustala: „*formy dopuszczalnego zainwestowania na terenach sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako grunty rolne określają przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, bez zmiany przeznaczenia gruntów rolnych dopuszczające sytuowanie obiektów, budynków i urządzeń, służących produkcji rolnej (w tym np.: budynki inwentarskie, składowe, gospodarcze i produkcyjne związane z produkcją rolniczą, mieszkania rolników, urządzenia i instalacje zaopatrzenia w wodę, utylizacji ścieków i odpadów, inne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji związane z gospodarką rolną gminy)*”. Ponadto, pkt 10.1.3 ppkt 3 określa ograniczenia dla lokalizacji ww. funkcji w sposób jak następuje:

”z dopuszczenia realizacji budynków mieszkalnych, w tym integralnie związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym wylacza się:

- a) strefę w odległości 150 m od granic działek nr ewid. 234 i 230/2, na których zlokalizowana jest komunalna oczyszczalnia ścieków i punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych;
- b) strefę w odległości 300 m od granic terenu zrekultywowanego wysypiska śmieci w sołectwie Potworów.”

Wskazać należy, że ustalenia §1 pkt 1 przedmiotowej zmiany planu odpowiadają wymogom cytowanego przepisu Studium, ponieważ określają odpowiednie odległości planowanej zabudowy od terenu NO.10.1, na którym zlokalizowane jest zrekultywowane wysypisko oraz od terenu NU.6.1, na którym zlokalizowane są grunty zabudowane oczyszczalnią ścieków i punktem selektywnej zbiórki odpadów. Przedmiotowej zmiany nie dotyczą natomiast ustalenia pkt 10.1.3 ppkt 2 części II ”Kierunki rozwoju”, ponieważ Studium formułuje w tym miejscu wymagania dla lokalizacji funkcji nierolniczych, a więc nieprzewidzianych w ustaleniach Rozdziału II § 19 ust. 2 planu zmienianego.

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 XXVI.243.2014 Rady Gminy Potworów z dn. 13 sierpnia 2014 r.

