

Uchwała Nr XXIX/253/2017
Rady Gminy Garwolin
z dnia 28 grudnia 2017 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) w wykonaniu Uchwały nr XXI/182/2017 z dnia 28 kwietnia 2017 r. Rady Gminy Garwolin w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin, zmienionej Uchwałą Nr XXIX/251/2017 Rady Gminy Garwolin z dnia 28.12.2017 r. po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Garwolin uchwalonego uchwałą Rady Gminy Garwolin Nr XIV/137/2000 z dnia 28.12.2000 r. Rada Gminy Garwolin uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin uchwalonego uchwałą Rady Gminy Garwolin Nr VI/33/2007 z dnia 11 czerwca 2007 roku.
2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:
- 1) tekstu zmiany planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2.

§2.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin nie ulega zmianie.

§3.

Zmiana planu dotyczy:

- 1) zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym określenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, kąta nachylenia dachów, ilości kondygnacji i określenia rodzaju dachów,
- 2) lokalizowania obiektów od linii kolejowej i infrastruktury technicznej,
- 3) zakazu lokalizowania budynków w niektórych strefach oraz ich rozbudowy i przebudowy,
- 4) zaktualizowania pojęcia usług i rzemiosła uciążliwego w związku ze zmianą przepisów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 4.

Zmienia się ustalenia planu w następujący sposób:

1. § 5 ust. 1 pkt 16) planu przyjmuje brzmienie:

16) usługach i rzemiośle uciążliwym – należy przez to rozumieć usługi i rzemiosło, które mogą powodować uciążliwą emisję substancji i energii, lub dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagany lub będące następującymi inwestycjami: stacje dystrybucji paliw płynnych, piekarnie, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 5 pracowników, stolarnie, tartaki, usługi wymagające dostaw częściej niż raz na 2 dni i samochodami cięższymi niż 3,5 tony, magazyny i składy, usługi handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m²,
2. § 8 ust. 2 pkt 3) planu przyjmuje brzmienie:

3) obowiązując intensywność zabudowy do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
3. § 8 ust. 2 pkt 5) planu przyjmuje brzmienie:

- 5) obowiązuje przykrycie budynków dachami dwu lub wielospadowymi o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 15-45 st., przy czym dopuszcza się dachy jednospadowe o spadku do 45 st. dla budynków innych niż mieszkalne,
4. § 8 ust. 2 pkt 7) zostaje skreślony,
5. § 8 ust. 5 pkt 2) lit. d) planu przyjmuje brzmienie:
d) obiekty i urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku,
6. § 8 ust. 5 pkt 4) planu przyjmuje brzmienie:
4) obowiązuje maksymalna wysokość budynków – cztery kondygnacje nadziemne, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, dopuszcza się również 1 kondygnację podziemną,
6. § 8 ust. 5 pkt 6) planu przyjmuje brzmienie:
6) obowiązuje przykrycie budynków dachami płaskimi oraz dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 15-45 st.; dopuszcza się dachy łukowe bez określenia kąta nachylenia połaci,
7. § 8 ust. 5 pkt 9) planu zmienia się poprzez dodanie wyrazów:
Zakaz nie dotyczy obiektów związanych z obiektami sportu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
8. § 8 ust. 9 pkt 4) planu przyjmuje brzmienie:
4) obowiązuje maksymalna wysokość budynków – 12,0 m do zwieńczenia ścian,
9. § 8 ust. 9 pkt 5) planu przyjmuje brzmienie:
5) obowiązuje przykrycie budynków dachami jedno-, dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 30 st.,
10. § 8 ust. 10 pkt 4) planu przyjmuje brzmienie:
4) obowiązuje maksymalna wysokość budynków – 12,0 m do zwieńczenia ścian,
11. § 8 ust. 10 pkt 5) planu przyjmuje brzmienie:
5) obowiązuje przykrycie budynków dachami jedno-, dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 30 st.,
12. § 8 ust. 10 pkt 8) planu przyjmuje brzmienie:
8) ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów na obiekty i tereny usług nieuciążliwych,
13. § 8 ust. 12 pkt 2) lit. e) planu przyjmuje brzmienie:
e) budynki gospodarcze i garażowe,
14. § 8 ust. 12 pkt 3) planu przyjmuje brzmienie:
3) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować pod warunkiem, że nie będą zajmowały więcej niż 50 % terenu,
15. § 8 ust. 12 pkt 4) planu przyjmuje brzmienie:
4) obowiązuje intensywność zabudowy do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %,
16. § 8 ust. 12 pkt 6) planu przyjmuje brzmienie:
6) obowiązuje maksymalna wysokość budynków – trzy kondygnacje nadziemne, przy czym wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia za wyjątkiem sytuowania budynków na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych, dopuszcza się również 1 kondygnację podziemną,
17. § 8 ust. 12 pkt 7) planu przyjmuje brzmienie:
7) obowiązuje przykrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 15-45 st., przy czym dopuszcza się dachy jednospadowe o spadku do 45 st. dla budynków innych niż mieszkalne,
18. § 8 ust. 12 pkt 9) zostaje skreślony,
19. § 8 ust. 12 pkt 10) planu przyjmuje brzmienie:
10) ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów na obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej,
20. § 8 ust. 12 pkt 11) planu przyjmuje brzmienie:
11) ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów na nieuciążliwe usługi i działalność produkcyjną, pod warunkiem ograniczenia oddziaływania,
21. § 8 ust. 14 pkt 2) lit. a), planu przyjmuje brzmienie:
a) budynki usługowe, mieszkalne, gospodarcze, garażowe, składowe oraz budowle rolnicze,

22. § 8 ust. 14 pkt 5) planu przyjmuje brzmienie:
5) obowiązuje przykrycie budynków dachami jedno-, dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st.,
23. do § 8 ust. 14 po pkt 10) planu dodaje się pkt 11) w brzmieniu:
11) ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów na obiekty zabudowy zagrodowej lub usługowej,
24. § 8 ust. 17 pkt 6) planu zmienia się poprzez dodanie wyrazów:
Zakaz nie dotyczy już istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, dla których dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę z zachowaniem odległości od ściany lasu określonej w przepisach techniczno-budowlanych. W takim przypadku obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w rozdziale 4 § 8 ustęp 12 punkty 3, 4, 6 i 7.,
25. § 8 ust. 18 pkt 6) planu zmienia się poprzez dodanie wyrazów:
Zakaz nie dotyczy już istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, dla których dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę z zachowaniem odległości od ściany lasu określonej w przepisach techniczno-budowlanych. W takim przypadku obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w rozdziale 4 § 8 ustęp 12 punkty 3, 4, 6 i 7.,
26. § 8 ust. 20 pkt 2) lit. e) planu przyjmuje brzmienie:
e) obiekty i urządzenia hydrotechniczne,
27. § 8 ust. 20 pkt 9) planu przyjmuje brzmienie:
9) obowiązuje intensywność zabudowy do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80 %,
28. § 14 ust. 6 pkt 1) planu przyjmuje brzmienie:
1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej i funkcji chronionych w odległości mniejszej niż 40 m od granicy linii kolejowej (osi skrajnego toru),
29. § 20 ust. 2 pkt 3) planu przyjmuje brzmienie:
3) wszelkie przewody uzbrojenia podziemnego (poza przyłączami do posesji) powinny być lokalizowane w istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych w granicach ich linii rozgraniczających. W sytuacjach szczególnych dopuszcza się lokalizację uzbrojenia podziemnego w działkach prywatnych jeżeli tego wymagają rozwiązania projektowe. Powyższe zapisy nie dotyczą dróg wojewódzkich.

§5.

Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 0 %.

§6.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Garwolin.

§7.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

mgr Iwona Pluta

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXIX/253/2017 Rady Gminy Garwolin
z dnia 28 grudnia 2017 roku

Podstawą podjęcia prac nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin, była Uchwała Nr XXI/182/2017 z dnia 28 kwietnia 2017 r. Rady Gminy Garwolin w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin, zmieniona Uchwałą Nr XXIX/251/2017 Rady Gminy Garwolin z dnia 28.12.2017 r.

Na obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin uchwalony Uchwałą Rady Gminy Garwolin Nr VI/33/2007 z dnia 11 czerwca 2007 roku.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Zmiana obowiązującego dotychczas planu podyktowana była przede wszystkim potrzebami dotyczącymi aktualizacji norm dotyczących:

- 1) zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym określenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, kąta nachylenia dachów, ilości kondygnacji i określenia rodzaju dachów,
- 2) lokalizowania obiektów od linii kolejowej i infrastruktury technicznej,
- 3) zakazu lokalizowania budynków w niektórych strefach oraz ich rozbudowy i przebudowy,
- 4) zaktualizowania pojęcia usług i rzemiosła uciążliwego w związku ze zmianą przepisów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ustalenia planu wyrażają politykę przestrzenną gminy Garwolin zawartą w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin uchwalonym uchwałą Rady Gminy Garwolin Nr XIV/137/2000 z dnia 28.12.2000 r.

Zgodnie ze studium za nadrzędny, zasadniczy cel rozwoju i przekształceń struktury przestrzennej gminy Garwolin uznano wykreowanie gminy na zaplecze miasta Garwolin w zakresie terenów inwestycyjnych usługowo-produkcyjnych.

W nawiązaniu do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianą ustawy dokonaną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017r. poz. 1023), wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o pzp zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie ustaleń zmiany planu zawartych w poszczególnych rozdziałach uchwały polegające na ustaleniu parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Zmiana planu miejscowego została sporządzona z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). W/w rozporządzenie będące aktem wykonawczym w pełni realizuje oraz doprecyzowuje wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na opracowywanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin jedynie w zakresie korekty niektórych ustaleń planu bez zmiany jego ogólnej konstrukcji oraz bez zmiany rysunku planu nie wykonywano analizy aktualności planów i nie podejmowano w tym zakresie uchwał. Wydatki jakie poniesie gmina Garwolin w związku z realizacją ustaleń zmiany planu nie obciążają budżetu gminy bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, w miarę realizacji etapów inwestycji, podobnie jak wpływy do budżetu.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Garwolin podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu, stwierdza także zgodność zmiany planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzenie to – według zapisów studium w tym zakresie – dotyczy zgodności zmiany planu miejscowego z określonymi w studium zasadami zrównoważonego rozwoju przestrzennego i kształtowania ładu przestrzennego; granicami terenów funkcjonalnych czy głównymi kierunkami i celami rozwoju.

Zgodnie ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405), przy sporządzaniu zmiany planu zapewniono możliwość

udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie procedury planistycznej została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko. Jej zakres i stopień szczegółowości został określony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Garwolinie. W sporządzonej prognozie wykazano, że realizacja ustaleń zmiany planu nie spowoduje znacznego oddziaływania na środowisko przyrodnicze, życie i zdrowie ludzi.

Zmiana planu miejscowego została sporządzona z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz walory historyczno-krajobrazowe terenu realizacja ustaleń zmiany planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Garwolin.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Pluta
mgr Iwona Pluta