

Rady Gminy Garwolin z dnia 28 kwietnia 2017 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 14 ust. 1 i art. 27 oraz w związku z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Gminy Garwolin uchwala, co następuje:

§1.

Przystępuje się do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin uchwalonego uchwałą Rady Gminy Garwolin Nr VI/33/2007 z dnia 11 czerwca 2007 r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 190 poz. 5329) zwanego dalej „planem”.

§2.

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.

§3.

Załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu nie ulega zmianie.

§ 4.

Przystępuje się do zmiany następujących przepisów planu:

- 1) § 5 ust. 1 pkt 16) proponuje się zmianę w brzmieniu:

„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 części 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) w § 8 ust. 2 pkt 3) proponuje się zmianę w brzmieniu:

„3) obowiązuje intensywność zabudowy do 2,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%”,

3) w § 8 ust. 2 pkt 5) proponuje się zmianę w brzmieniu:

„5) obowiązuje przykrycie budynków dachami dwu lub wielospadowymi o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 15-45 st.”,

4) w § 8 ust. 2 pkt 7) proponuje się skreślić,

5) w § 8 ust. 5 pkt 2) lit. d) proponuje się zmianę w brzmieniu:

„d) obiekty i urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku”,

6) w § 8 ust. 5 pkt 4) proponuje się zmianę w brzmieniu:

„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”,

7) w § 8 ust.5 pkt 6) proponuje się zmianę w brzmieniu:

„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”,

8) w § 8 ust. 5 pkt 9) proponuje się zmianę poprzez dodanie wyrazów „zakaz nie dotyczy obiektów związanych z obiektami sportu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną”,

9) w § 8 ust. 9 pkt 4) proponuje się zmianę w brzmieniu:

„4) obowiązuje maksymalna wysokość budynków – 12,0 m do zwieńczenia ścian”,

10) w § 8 ust. 9 pkt 5) proponuje się zmianę w brzmieniu:

„5) obowiązuje przykrycie budynków dachami jedno-, dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 30 st.”,

- 11) w § 8 ust. 10 pkt 4) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„4) obowiązuje maksymalna wysokość budynków – 12,0 m do zwieńczenia ścian”,
- 12) w § 8 ust. 10 pkt 5) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„5) obowiązuje przykrycie budynków dachami jedno-, dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 30 st.”,
- 13) w § 8 ust. 10 pkt 8) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„8) ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów na obiekty i tereny usług nieuciążliwych”,
- 14) w § 8 ust. 12 pkt 2) lit. e) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„e) budynki gospodarcze i garażowe”,
- 15) w § 8 ust. 12 pkt 3) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„3) obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować pod warunkiem, że nie będą zajmowały więcej niż 50 % terenu”,
- 16) w § 8 ust. 12 pkt 4) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„4) obowiązuje intensywność zabudowy do 1,0 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30 %”,
- 17) w § 8 ust. 12 pkt 6) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„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”,
- 18) w § 8 ust. 12 pkt 7) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„7) obowiązuje przykrycie budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem 15-45 st.”,
- 19) w § 8 ust. 12 pkt 9) proponuje się skreślić,
- 20) w § 8 ust. 12 pkt 10) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„10) ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów na obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej”,

- 21) w § 8 ust. 12 pkt 11) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„11) ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów na nieuciążliwe usługi i działalność produkcyjną, pod warunkiem ograniczenia oddziaływania”;
- 22) w § 8 ust. 14 pkt 2) lit. a), dla którego proponuje się zmianę w brzmieniu:
„a) budynki usługowe, mieszkalne, gospodarcze, garażowe, składowe oraz budowle rolnicze”;
- 23) w § 8 ust. 14 pkt 5) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„5) obowiązuje przykrycie budynków dachami jedno-, dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem do 45 st.”;
- 24) w § 8 ust. 14 po pkt 10) proponuje się dodać pkt 11) w brzmieniu:
„11) ustala się możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów na obiekty zabudowy zagrodowej lub usługowej”;
- 25) w § 8 ust. 17 pkt 6) proponuje się zmianę poprzez dodanie wyrazów w brzmieniu:
„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) w § 8 ust. 18 pkt 6) proponuje się zmianę poprzez dodanie wyrazów w brzmieniu:
„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.”;
- 27) w § 8 ust. 20 pkt 2) lit. e) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„e) obiekty i urządzenia hydrotechniczne”;
- 28) w § 8 ust. 20 pkt 9) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„9) obowiązuje intensywność zabudowy do 0,1 oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80 %”;
- 29) w § 14 ust. 6 pkt 1) proponuje się zmianę w brzmieniu:
„1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, użyteczności publicznej i funkcji chronionych w odległości mniejszej niż 40 m od granicy linii kolejowej (osi skrajnego toru)”;

30) w § 20 ust. 2 pkt 3) proponuje się zmianę w brzmieniu:

„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”.

§5.

Proponuje się ustalenie w planie dla terenów objętych zmianą planu 0% stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§6.


Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Garwolin.

§7.

Uchyla się uchwałę Nr XVII/146/2016 Rady Gminy Garwolin z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin.

§8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

mgr Iwona Piłta

UZASADNIENIE


do uchwały Nr XXI/182/2017 Rady Gminy Garwolin
z dnia 28 kwietnia 2017 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany treści miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin został uchwalony Uchwałą Nr VI/33/2007 Rady Gminy Garwolin z dnia 11 czerwca 2007 r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 190 poz. 5329 z dnia 22.09.2007 r.). Po kilkuletnim okresie obowiązywania prawa miejscowego postanowiono przystąpić do zmiany treści w/w planu. Zmian ta jest podyktowana licznymi wnioskami właścicieli gruntów na terenie gminy Garwolin, jak również własnymi spostrzeżeniami. Zapisy miejscowego planu powodują duże utrudnienia w zagospodarowaniu działek w niektórych strefach, m. in. w związku z określeniem wysokiego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, małego wskaźnika intensywności zabudowy, wysokiego kąta nachylenia połaci dachowych, ilości kondygnacji czy określenia rodzaju dachu bez możliwości obiektów z dachami jednospadowymi, w wyniku czego inwestorzy nie mogą wybudować, rozbudować i przebudować nowych i istniejących już budynków. Ponadto zapisy dotyczące lokalizowania obiektów od linii kolejowej czy infrastruktury technicznej uległy zmianie i obecnie są dopuszczalne mniejsze odległości niż wymienione w treści miejscowego planu. Zapis mówiący o sytuowaniu budynków gospodarczych i garażowych w tylnej części działki za budynkami mieszkalnymi powoduje, iż mieszkaniec zmuszony jest do sytuowania budynku mieszkalnego bliżej pasa drogowego, a więc narażony jest na działanie uciążliwości ruchu kołowego, a na działce o szerokim froncie uniemożliwia wybudowanie takiego obiektu. W niektórych strefach i granicach obszarów zapisano zakaz lokalizowania budynków, co oznacza dla obiektów już istniejących barierę do wykonania prac podnoszących standard, ulepszenie czy zmianę funkcji budynku np. poprzez dobudowę łazienki, wiatrołapu, klatki schodowej, adaptacje poddasza, zmianę funkcji budynku na mieszkalny czy usługowy itp. Należy zaktualizować pojęcie usług i rzemiosła uciążliwego w związku ze zmianą rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Niektóre zapisy powodują rozbieżność w interpretowaniu, wobec powyższego zasadnym jest aby wyeliminować dwuznaczności i zapisy budzące wątpliwości z obiegu prawnego.

Reasumując uznano, że zasadne jest przystąpienie do sporządzenia zmiany treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garwolin.

Zgodnie z wymogami ustawowymi w celu rozpoczęcia prac nad zmianą treści w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

mgr Iwona Piłta