

UCHWAŁA NR XXX/121/2016
RADY GMINY GRĘBOCICE

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) i uchwałą Nr VIII/29/2015 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice, po stwierdzeniu, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice, uchwała się, co następuje:

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice, zwana dalej **zmianą planu**, dotyczy części tekstowej uchwały Rady Gminy Grębocice Nr LX/238/2010 z dnia 10 czerwca 2010 r. sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice*, opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Doln. z 2010 r. Nr 136, poz. 2098, z wyłączeniem terenów, na których plan ten stracił moc w wyniku uchwalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obrębie Rzeczyca Gminy Grębocice, przyjętego uchwałą Nr XXIX/134/2012 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 lipca 2012 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grębocice, w tym położonych w granicach terenów górniczych, przyjętego uchwałą Nr LXI/291/2014 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 czerwca 2014 r.

§ 2. W uchwale, o której mowa w §1 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 1 ust. 4 skreśla się pkt 1 w brzmieniu:

„1) budynkach – termin ten należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w przepisach o statystyce publicznej, w tym obejmujący także wiaty, jednakże z wyłączeniem silosów i zbiorników, zaliczanych do budowli rolniczych na podstawie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132, poz. 877);”;

- 2) w § 6 ust. 11 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się nowy pkt 7 w brzmieniu:

„7) na terenie „TR.1.RU” dopuszcza się budowle rolnicze o wysokości nie przekraczającej 33 m.”;

- 3) w § 7 ust. 4 pkt 2 wymienioną liczbę „10” zastępuje się liczbą „8”;

- 4) w § 12:

a) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Na terenach kategorii **MNi** minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:

- 1) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) 500 m² dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej niewymienionych w § 7 ust. 3;
- 3) 90% średniej powierzchni działki budowlanej w istniejącym ciągu zwartej zabudowy, którego nowa działka ma stanowić uzupełnienie;
- 4) dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie – istniejące i nowe – w wyniku tego podziału będzie przypadało nie mniej niż 400 m² gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.”;

b) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Na terenach kategorii **MNi** dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych niespełniających warunków określonych w ust. 11:

- 1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 400 m²;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 400 m².”

c) ust. 15 otrzymuje brzmienie:

„15. Na terenach kategorii **MNi** powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”

d) ust. 16 otrzymuje brzmienie:

„16. Na terenach kategorii **MNi** powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”

e) po ust. 16 dodaje się nowy ust. 17 w brzmieniu:

„17. Na terenach kategorii **MNi** ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalną – 0,6.”

5) w § 13:

a) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Na terenach kategorii **MNn** minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:

- 1) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) 500 m² dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej niewymienionych w § 7 ust. 3;
- 3) dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie – istniejące i nowe – w wyniku tego podziału będzie przypadowało nie mniej niż 400 m² gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.”

b) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Na terenach kategorii **MNn** dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych niespełniających warunków określonych w ust. 11:

- 1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 400 m²;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 400 m².”

c) ust. 14 otrzymuje brzmienie:

„14. Na terenach kategorii **MNn** powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.”

d) ust. 15 otrzymuje brzmienie:

„15. Na terenach kategorii **MNn** powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że na terenach oznaczonych symbolami: „TR.14.MNn”, „TR.15.MNn”, „TR.16.MNn”, „TR.17.MNn”, „TR.18.MNn”, „TR.19.MNn”, „TR.20.MNn”, „TR.21.MNn”, „TR.22.MNn”, „TR.23.MNn” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej.”

e) po ust. 15 dodaje się nowy ust. 16 w brzmieniu:

„16. Na terenach kategorii **MNn** ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalną – 0,6.”;

6) w § 14:

a) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Na terenie „TR.1.MNU” minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:

- 1) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 500 m² dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej niewymienionych w § 7 ust. 3.”,

b) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Na terenie „TR.1.MNU” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 25% powierzchni działki.”,

c) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Na terenie „TR.1.MNU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.”,

d) po ust. 12 dodaje się nowy ust. 13 w brzmieniu:

„13. Na terenie „TR.1.MNU” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalną – 0,5.”;

7) w § 17:

a) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Na terenach kategorii **MU** minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:

- 1) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) 200 m² na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 3) 500 m² dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej niewymienionych w § 7 ust. 3;
- 4) 90% średniej powierzchni działki budowlanej w istniejącym ciągu zwartej zabudowy, którego nowa działka ma stanowić uzupełnienie;
- 5) dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie – istniejące i nowe – w wyniku tego podziału będzie przypadało nie mniej niż 400 m² gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.”,

b) ust. 13 otrzymuje brzmienie:

„13. Na terenach kategorii **MU** dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych niespełniających warunków określonych w ust. 12:

- 1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 400 m²;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 400 m².”,

c) ust. 14 otrzymuje brzmienie:

„14. Na terenach kategorii **MU** powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”,

d) ust. 15 otrzymuje brzmienie:

„15. Na terenach kategorii **MU** powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem, że na terenie oznaczonym symbolem „TR.3.MU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej; jeżeli te parametry nie zostały dotrzymane przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”

e) po ust. 15 dodaje się nowy ust. 16 w brzmieniu:

„16. Na terenach kategorii **MU** ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalną – 1,5.”;

8) w § 18:

a) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Na terenach kategorii **MP** minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:

- 1) 800 m² dla zabudowy zagrodowej;
- 2) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 3) 200 m² na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
- 4) 500 m² dla obiektów bez funkcji mieszkaniowej niewymienionych w § 7 ust. 3;
- 5) 90% średniej powierzchni działki budowlanej w istniejącym ciągu zwartej zabudowy, którego nowa działka ma stanowić uzupełnienie;
- 6) dla powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, jeżeli powierzchnia gruntu przypadającego na jedno mieszkanie – istniejące i nowe – w wyniku tego podziału będzie przypadowało nie mniej niż 400 m² gruntu w granicach wszystkich nowo wydzielonych działek.”

b) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Na terenach kategorii **MP** dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych niespełniających warunków określonych w ust. 10:

- 1) jeżeli działka sąsiaduje z granicą planu miejscowego i wraz z przyległymi gruntami położonymi poza granicą planu miejscowego będzie miała powierzchnię nie mniejszą od 400 m²;
- 2) jeżeli działka sąsiaduje z linią rozgraniczającą terenu i z przyległymi poza nią gruntami przeznaczonymi pod zabudowę będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż 400 m².”

c) ust. 14 otrzymuje brzmienie:

„14. Na terenach kategorii **MP** powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki, w tym nie więcej niż 600 m² przez budynki inne niż związane wyłącznie z funkcją mieszkalną; jeżeli te parametry zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”

d) ust. 15 otrzymuje brzmienie:

„15. Na terenach kategorii **MP** powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”

e) po ust. 15 dodaje się nowy ust. 16 w brzmieniu:

„16. Na terenach kategorii **MP** ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalną – 1,5.”;

9) w § 19:

a) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Na terenach kategorii **UP** dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych na innych zasadach niż określone w § 7 ust. 3:

- 1) dla powiększenia sąsiedniej działki, bez naruszania zasady, o której mowa w pkt 2;
- 2) działki po wydzieleniu nie będą miały powierzchni mniejszej niż 1800 m².”,

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Na terenach kategorii **UP** powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 75% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”,

c) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Na terenach kategorii **UP** powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 5% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”,

d) po ust. 7 dodaje się nowy ust. 8 w brzmieniu:

„8. Na terenach kategorii **UP** ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalną – 1,5.”;

10) w § 21:

a) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Na terenach kategorii **RU** nowa i nadbudowywana zabudowa musi być kryta dachem typu 45° lub dachem typu sąsiedzkiego, z zastrzeżeniem, że dla budynków na terenie „TR.1.RU” dopuszcza się również dachy jednospadowe o spadkach nie przekraczających 3°.”,

b) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Na terenach kategorii **RU** dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych na innych zasadach niż określone w § 7 ust. 3:

- 1) dla powiększenia sąsiedniej działki, bez naruszania zasady, o której mowa w pkt 2;
- 2) działki po wydzieleniu nie będą miały powierzchni mniejszej niż 1800 m².”,

c) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Na terenach kategorii **RU** powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki; jeżeli ten parametr został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”,

d) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Na terenach kategorii **RU** powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej; jeżeli ten parametr nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 5% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”,

e) po ust. 8 dodaje się nowy ust. 9 w brzmieniu:

„9. Na terenach kategorii **RU** ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) minimalną – 0,01;
- 2) maksymalną – 1,5.”.

§ 3. 1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice.

§ 5. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Kuzara

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/121/2016
Rady Gminy Grębocice
z dnia 23 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

Do projektu zmiany zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/121/2016

Rady Gminy Grębocice

z dnia 23 czerwca 2016 r.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego.

Do sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice przystąpiono na podstawie Uchwały Nr VIII/29/2015 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 marca 2015 r.

Projekt zmiany planu stanowi zmianę dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice, przyjętego uchwałą Rady Gminy Grębocice Nr LX/238/2010 z dnia 10 czerwca 2010 r., zwanego dalej „obowiązującym planem miejscowym”. Z projektu zmiany planu wyłączone zostały tereny, na których obowiązujący plan stracił moc w wyniku uchwalenia:

1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru w obrębie Rzeczyca Gminy Grębocice, przyjętego uchwałą Nr XXIX/134/2012 Rady Gminy Grębocice z dnia 24 lipca 2012 r.;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grębocice, w tym położonych w granicach terenów górniczych, przyjętego uchwałą Nr LXI/291/2014 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 czerwca 2014 r.

Głównym celem projektu zmiany planu jest zmiana ustaleń - w części tekstowej - obowiązującego planu miejscowego w zakresie:

1) szerokości dróg wewnętrznych - nie wydzielonych na rysunku obowiązującego planu miejscowego,

2) powierzchni nowo wydzielanych nowych działek,

3) zastąpienie wskaźników zagospodarowania terenu określonych w obowiązującym planie miejscowym jako: procent udziału powierzchni zabudowanej budynkami i powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości, przez wskaźniki, o których mowa w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydanym na jej podstawie rozporządzeniu, wraz z ustaleniem wartości tych wskaźników wynikających ze zmian, o których mowa powyżej;

4) znaczenia terminu „budynek”,

5) wysokości urządzeń i budowli rolniczych dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem „TR.1.RU” oraz geometrii dachów zabudowy na tym terenie.

Część rysunkową obowiązującego planu miejscowego pozostawiono bez zmian.

Przesłankami do przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany planu w opisanym powyżej zakresie były przede wszystkim potrzeby sygnalizowane przez mieszkańców gminy Grębocice, dotyczące zmniejszenia wymogów obowiązującego planu miejscowego co do minimalnych parametrów dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku obowiązującego miejscowego planu oraz ustalonej w planie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Modyfikacja powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych wywołała natomiast konieczność zmiany dotychczas ustalonych w obowiązującym planie wskaźników zagospodarowania terenu powiązanych z powierzchnią działki budowlanej, określonych w obowiązującym planie miejscowym jako: „procentowy udział powierzchni zabudowanej budynkami” i „powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości”. Zmiany wskaźników należało dokonać w odniesieniu do tych kategorii terenów, na których zaplanowano zmianę powierzchni nowo wydzielanych działek, tj. na terenach kategorii „MNI”, „MnN”, „MNU”, „MU”, „MP”, „UP” i „RU”. Zmiany te polegały nie tylko na określeniu nowych wartości tych wskaźników, ale również na zastąpieniu ich przez wskaźniki zagospodarowania terenu, o których mowa w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydanym na jej podstawie rozporządzeniu. W rozdziale 2 uzasadnienia szczegółowo opisano wprowadzane zmiany.

Przesłanką do wykreślenia z obowiązującego planu definicji „budynek” było natomiast umożliwienie stosowania legalnej definicji wynikającej z przepisów prawa budowlanego.

Do zmiany ustalonej w obowiązującym planie wysokości urządzeń i budowli rolniczych dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem „TR.1.RU” oraz geometrii dachów zabudowy na tym terenie, przystąpiono na wniosek inwestora planującego na omawianym terenie budowę zespołu silosów wraz z

budowlami towarzyszącymi, zaś dotychczasowe ustalenia planu uniemożliwiają realizację planowanej inwestycji.

2. Główne ustalenia projektu zmiany planu, w tym dotyczące sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

Realizując cele wskazane w uchwałach inicjujących, ustalenia projektu zmiany planu przede wszystkim dotyczą zmniejszenie - względem ustaleń obowiązującego planu miejscowego - wymogów dotyczących:

1) minimalnej szerokości dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku obowiązującego planu miejscowego z 10 m na 8 m; intencją zmiany omawianego parametru jest umożliwienie wydzielenia - w miarę potrzeb - dróg wewnętrznych na niewielkich powierzchniowo działkach budowlanych tak, by poza wydzieleniem drogi, można było na nich przede wszystkim zrealizować „przeważające”, dopuszczone w planie miejscowym zagospodarowanie. Warto przy tym zaznaczyć, że omawiana sytuacja odnosi się wyłącznie do dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku obowiązującego planu miejscowego. Na rysunku obowiązującego planu miejscowego wyznaczono ważniejsze – ze względu na funkcjonalność układu komunikacyjnego – drogi, w tym drogi wewnętrzne, których szerokość nie ulegnie zmianie. Zatem modyfikacja parametru minimalnej szerokości dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku obowiązującego planu miejscowego, nie wpłynie na zmianę szkieletu układu komunikacyjnego na obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym;

2) powierzchni wydzielanych nowych działek określonych w obowiązującym planie miejscowym, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach kategorii „MNn”, „MNI”, „MU” i „MP”, na których dopuszczono taką zabudowę – na 400 m², przy czym dla terenu „TR.1.MNU” zmiana polega na zmianie z ustalonej dotychczas w obowiązującym planie powierzchni 2000 m² na 1500 m².

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zagrodowej na terenach, na których dopuszczono taką zabudowę: z ustalonej dotychczas w obowiązującym planie dla terenów kategorii „MU” i „MP” powierzchni 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na 200 m² oraz z ustalonej dotychczas w obowiązującym planie dla terenów kategorii „MP” powierzchni 1200 m² dla zabudowy zagrodowej na 800 m²,

- dla zabudowy gospodarczej na terenach kategorii „UP” i „RU”, z ustalonej dotychczas w obowiązującym planie powierzchni 2000 m² na 1800 m².

Intencją zmiany omawianego parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych było wyjście naprzeciw oczekiwaniom osób planujących osiedlić się w części obszaru gminy Grębocice, na której obowiązuje zmieniany obowiązujący plan miejscowy. Ustalone w obowiązującym planie miejscowym parametry minimalnej powierzchni dla nowych działek opierały się na specyfice dawnej struktury funkcjonalno-przestrzennej układów osadniczych na obszarze planu miejscowego, tj. przewaga wsi łańcuchowych, w których przestrzeń nie jest intensywnie zabudowana (działki budowlane są stosunkowo duże i w znacznej mierze niezabudowane lub zabudowane nie tylko zabudową mieszkaniową, ale także obiektami przeznaczonymi do hodowli zwierząt czy uprawy roślin itp.). Uwarunkowanie to zmieniło się jednak od momentu wejścia w życie (od 2010 r.) omawianego planu miejscowego. Bowiem dziś na różnych fragmentach terenów wiejskich w obrębie jednej wsi obserwuje się duże zróżnicowanie intensywności zagospodarowania, ze zwiększającą się intensyfikacją nowopowstającej zabudowy. Nie narusza to ani ładu przestrzennego, ani innych walorów tej miejscowości. Nowopowstającej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej przeważnie nie towarzyszą już dziś obiekty przeznaczone np. dla hodowli zwierząt czy związane z uprawą roślin.

Na sposób zagospodarowania działki ma wpływ nie tylko jej wielkość, ale także szereg wskaźników, których wielkości – zgodnie z obowiązującymi przepisami – należy określić w planie miejscowym. Wielkość tych wskaźników powiązana jest z powierzchnią działki budowlanej, więc wprowadzenie w projekcie zmiany planu nowej minimalnej powierzchni takich działek, przyniosło konieczność, z jednej strony zastąpienia wskaźników zagospodarowania terenu określonych w obowiązującym planie miejscowym (procent udziału powierzchni zabudowanej budynkami i powierzchni terenu biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni nieruchomości) przez wskaźniki, o których mowa w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydanym na jej podstawie rozporządzeniu, a z

drugiej strony ustalenia wartości tych wskaźników. Zmiana omawianych wskaźników jest niezbędna, by można było racjonalnie zagospodarować znacznie mniejszą – względem ustaleń obowiązującego planu miejscowego – wydzieloną nową działkę budowlaną. Należy podkreślić, że równolegle prowadzona jest odrębna procedura sporządzania zmiany innego planu miejscowego na obszarze gminy Grębocice w niemalże tym samym zakresie, co w przedmiotowym projekcie zmiany planu. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych „Głogów Głęboki-Przemysłowy” i „Sieroszowice I” oraz powiązanych z nimi funkcjonalnie innych obszarów w granicach administracyjnych gminy Grębocice, z wyłączeniem części obszarów leżących w granicach terenów górniczych „Rudna I” i „Rudna II” zmienia się bowiem również szerokości dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku obowiązującego planu miejscowego z 10 m na 8 m oraz powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych. Działanie takie ma na celu ujednoczenie polityki w opisanym powyżej zakresie w dwóch najważniejszych obowiązujących na obszarze gminy planach miejscowych.

Przedmiotem projektu zmiany planu jest także wykreślenie - ze zmienianego tym projektem obowiązującego planu miejscowego - definicji terminu „budynek”. W obowiązującym planie miejscowym zdefiniowano pojęcie „budynków”, kwalifikując do nich także wiaty, czego konsekwencją jest obowiązek stosowania dla tych obiektów wymogów takich, jakie zostały określone w obowiązującym planie miejscowym dla budynków, w tym np. dotyczących kąta nachylenia dachu, co chociażby w przypadku wiat służących produkcji rolnej, może uniemożliwić ich realizację. Biorąc pod uwagę powyższe, a także fakt, iż termin „budynek” został już zdefiniowany w obowiązujących przepisach prawa budowlanego, w projekcie zmiany planu usunięto dotychczasową (określoną w obowiązującym planie miejscowym) definicję tego terminu.

Projekt zmiany planu modyfikuje również ustaloną w obowiązującym planie miejscowym wysokość urządzeń i budowli rolniczych dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem „TR.1.RU”, przeznaczonym w obowiązującym planie miejscowym dla obiektów i urządzeń produkcji rolnej, obsługi rolnictwa oraz przetwórstwa rolno-spożywczego, poprzez wprowadzenie możliwości lokalizacji na przedmiotowym terenie budowli rolniczych o wysokości do 33 m. Zmiana ustaleń obowiązującego planu w tym zakresie umożliwi realizację planowanych na tym terenie silosów, co z kolei pozwoli przedsiębiorcy powiększyć skalę działalności gospodarczej. W projekcie zmiany planu na terenie „TR.1.RU” - zgodnie z wnioskiem inwestora - dokonano również zmiany ustaleń dotyczących geometrii dachów zabudowy na tym terenie.

Reasumując, przedmiotem projektu zmiany planu są jedynie wyszczególnione powyżej modyfikacje ustaleń obowiązującego planu dotyczące: parametrów niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, powierzchni wydzielanych nowych działek budowlanych, wybranych wskaźników zagospodarowania terenu związanych z powierzchnią działki budowlanej, usunięcie definicji „budynku”, zmiany wysokości urządzeń i budowli rolniczych dopuszczonych na terenie oznaczonym symbolem „TR.1.RU” oraz geometrii dachów zabudowy na tym terenie. W wyniku realizacji ustaleń projektu zmiany planu nie ulegnie zmianie - względem określonego w obowiązującym planie miejscowym - przeznaczenie poszczególnych terenów. A zatem, oceniając w jaki sposób zostały realizowane wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy oceniać nie tylko ustalenia projektu zmiany planu, ale przede wszystkim ustalania te w powiązaniu z pozostałymi określonymi w obowiązującym planie miejscowym. Zatem:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione między innymi poprzez:

- zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, co będzie skutkowało korzystną intensyfikacją zabudowy, co z kolei doprowadzi do efektywniejszego wykorzystania przestrzeni,
- inne ustalenia obowiązującego planu, które nie podlegają zmianie;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez utrzymanie dotychczasowych ustaleń obowiązującego planu;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione w ustaleniach obowiązującego planu, które nie podlegają zmianie;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w ustaleniach obowiązującego planu, które nie podlegają zmianie;

5) walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w ustaleniach obowiązującego planu, które nie podlegają zmianie, zaś proponowana zmiana ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej prowadzi do efektywniejszego wykorzystania przestrzeni oraz infrastruktury komunalnej dzięki koncentracji zabudowy;

6) prawo własności – ustalenia projektu zmiany planu sankcjonują ustalone w obowiązującym planie przeznaczenie terenu, zaś proponowana zmiana ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej lub zmniejszenia wymogów dotyczących dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku obowiązującego planu miejscowego, mogą ułatwić zainwestowanie właścicielom nieruchomości, co z kolei jest wypełnieniem jednej z intencji przystąpienia do sporządzania zmiany planu;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione w ustaleniach obowiązującego planu, które nie podlegają zmianie;

8) potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione w ustaleniach obowiązującego planu, które nie podlegają zmianie;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały uwzględnione w ustaleniach obowiązującego planu, które nie podlegają zmianie, zaś proponowana zmiana ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej prowadzi do efektywniejszego wykorzystania infrastruktury komunalnej dzięki koncentracji zabudowy;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez realizację zakresu określonego w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w odniesieniu wymogów określonych w *ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Polkowicach z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu. W związku z tym, iż projekt zmiany planu stanowi niewielką modyfikację przyjętego dokumentu i realizacja postanowień tego projektu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko Wójt uzyskał uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zachowanie zasad określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tymi zasadami Wójt Gminy Grębocice niezbędne informacje dotyczące procedury planistycznej udostępnił na tablicach ogłoszeń w Urzędzie oraz w poszczególnych sołectwach, na stronie internetowej Urzędu, a także publikował w prasie lokalnej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały uwzględnione poprzez określenie w obowiązującym planie zasad zaopatrzenia w wodę oraz zasad ochrony tych wód, ustalenia te nie podlegają zmianie.

Ponadto należy podkreślić, że wyniku realizacji ustaleń projektu zmiany planu nie ulegnie zmianie - względem określonego w obowiązującym planie miejscowym - przeznaczenie poszczególnych terenów. Przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu (poprzez ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne - oraz ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W odniesieniu do wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy wyjaśnić, że przedmiotem ustaleń projektu zmiany planu nie jest zmiana przeznaczenia terenów ani powiększanie obszarów, na których dopuszcza się sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, zaś wprowadzane zmiany mogą korzystnie wpłynąć na koncentrację zabudowy i racjonalny sposób wykorzystywania infrastruktury technicznej.

3. Odniesienie do innych regulacji dotyczących uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.1. Zgodność zmiany planu miejscowego z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W uchwale Nr XXVII/110/2016 Gminy Grębocice z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie stwierdzenia

aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy, uznano Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice (zatwierdzone Uchwałą Nr LII/247/2013 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 grudnia 2013 r.) oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego za dokumenty aktualne, przy uwzględnieniu opracowywanych wówczas projektów zmian wybranych planów miejscowych. Do tych projektów zaliczał się przedmiotowy projekt zmiany planu. W przywołanej powyżej uchwale uznano również za właściwe dokonywanie zmian dokumentów planistycznych, których zakres może wynikać z potrzeby realizacji zgłaszanych przez mieszkańców potrzeb. A zatem, przedmiotowy projekt zmiany planu, będący realizacją właśnie takich bieżących potrzeb, zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt zmiany planu nie zmienia przeznaczenia terenów nim objętych, a jedynie w niewielki sposób modyfikuje poszczególne ustalenia planu obowiązującego. Z uwagi na charakter wprowadzanych zmian w odniesieniu do ustaleń obowiązującego planu, nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń projektu zmiany planu wpłynęła znacząco na finanse gminy. Można jedynie wystąpić pewien wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości w związku z umożliwieniem obsługi komunikacyjnej niezabudowanych do tej pory terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez zmniejszenie wymogów dotyczących szerokości dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku planu. Przyjęcie projektu zmiany planu umożliwi ponadto zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, co może doprowadzić do korzystnej koncentracji zabudowy i racjonalnego wykorzystywania infrastruktury technicznej. Przyjęcie proponowanych zmian nie będzie generowało nowych – w odniesieniu realizacji ustaleń planu obowiązującego – wydatków z budżetu gminy, w tym na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, a może skutkować aktywizacją pewnych procesów inwestycyjnych i gospodarczych.

4. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta w oparciu o *ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt zmiany planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Gminy w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Wójta, który sporządził projekt zmiany planu, określony został również w *ustawie 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*. Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu. W związku z tym, iż projekt zmiany planu stanowi niewielką modyfikację przyjętego dokumentu i realizacja postanowień tego projektu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, Wójt wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Polkowicach z wnioskiem o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu. Wniosek Wójta został pozytywnie rozpatrzony i uzyskano uzgodnienie odstąpienia od obowiązku przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany planu.

W ramach procedury planistycznej wynikającej z *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania wniosków do projektu, poprzez obwieszczenie na gminnej tablicy informacyjnej, ogłoszenie w lokalnej prasie i w internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac odpowiednie instytucje i organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawach z nią powiązanych, a także inne organy i instytucje nie wymienione w ustawach, a związane z obszarem projektu zmiany planu. Następnie Wójt Gminy sporządził projekt zmiany planu rozpatrując równocześnie złożone wnioski. Z uwagi na ściśle określony zakres zmiany obowiązującego planu Wójt mógł uwzględnić te ze złożonych wniosków, które odnosiły się do przedmiotu wprowadzanych zmian. Wójt sporządził również prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Następnie przedłożył projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania i uzgodnienia odpowiednim instytucjom i organom. Z uwagi na fakt, iż projekt zmiany planu

nie zmieniał przeznaczenia terenów nim objętych, nie wystąpiła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Niniejszy projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po odpowiednio wcześniejszym ukazaniu się ogłoszenia w lokalnej prasie, obwieszczeń na gminnej tablicy informacyjnej oraz w poszczególnych sołectwach, jak i w internecie, został w dniach od 29 marca 2016 r. do 26 kwietnia 2016 r. wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami przeprowadzono w dniu 4 kwietnia 2016 r. W trakcie wyłożenia, a także po jego zakończeniu (do 11 maja 2016 r.), zapewniono możliwość składania uwag dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. W tym okresie nie wpłynęła żadna uwaga, z tego też względu nie było konieczność rozpatrywania złożonych uwag i zgodnie z art. 17 pkt 14 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Wójt Gminy Grębocice mógł przedstawić Radzie Gminy projekt zmiany planu wraz z wymienionymi poniżej załącznikami, celem głosowania i ewentualnego uchwalenia tego dokumentu:

1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Z uwagi na specyfikę projektu zmiany planu wprowadzającego zmiany tylko w części tekstowej obowiązującego planu miejscowego, nie było potrzeby dokonywania zmian w części graficznej obowiązującego planu. Z tego też względu niniejsza uchwała nie zawiera załącznika graficznego, jakim zazwyczaj jest rysunek projektu planu miejscowego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Rada Gminy Grębocice stwierdziła, podejmując odrębnie stosowną uchwałę, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice”, przyjętego Uchwałą Nr LII/247/2013 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 grudnia 2013 r.