

**UCHWAŁA NR XXX/120/2016
RADY GMINY GRĘBOCICE**

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie stwierdzenia, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Grębocice uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice 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.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grębocice.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Kuzara

Uzasadnienie

Niniejsza uchwała podejmowana jest w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), który mówi, że: „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...)*”. Z przywołanego zapisu wynika, iż stwierdzenie, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium jest czynnością towarzyszącą procedurze sporządzania planu miejscowego, a uchwalenie planu miejscowego może nastąpić jedynie po wykonaniu tej czynności. W związku z tym wydaje się zasadnym, aby stwierdzenie to usankcjonować odrębną uchwałą, która podlegać będzie m.in. kontroli jej legalności, co służyć powinno ochronie zasady praworządności w procesie sporządzenia planu miejscowego.

Celem niniejszej uchwały jest stwierdzenie czy *projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach: Bucze, Czerńczyce, Grębocice, Krzydłowice, Proszówek, Retków, Rzeczyca, Szymocin i Trzęsów w gminie Grębocice*, zwany dalej projektem zmiany planu, nie narusza ustaleń „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grębocice*”, zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/247/2013 Rady Gminy Grębocice z dnia 30 grudnia 2013 r., zwanego dalej Studium.

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 LX/238/2010 Rady Gminy Grębocice 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 wydanych 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 sygnalizowane potrzeby 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 „budynku” 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.

Analizując ustalenia projektu zmiany planu odnoszące się do zmniejszenia szerokości dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku obowiązującego miejscowego planu z 10 m na 8 m stwierdzono, że zmiana ta nie narusza ustaleń Studium, bowiem w Studium nie określono parametrów dla dróg wewnętrznych.

W odniesieniu do parametrów nowych działek budowlanych zapisy dla poszczególnych kategorii terenów w Studium sformułowano jako zalecenia. Należy zaznaczyć, że w Studium w Rozdziale 16.4 ust. 4, ustalono, że: „4. *Dyspozycje sformułowane jako zalecenia lub propozycje – także w następnych rozdziałach - nie są ustaleniami Studium*”. Dlatego też parametry zawarte w zapisach studium dotyczące minimalnej powierzchni działki nie są wiążące dla ustaleń planu miejscowego. A zatem, ustalone w projekcie planu minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych odmienne od tych zaleconych w Studium, nie naruszają ustaleń Studium. Również jako nieobligatoryjne dla planu miejscowego zalecenie, w Studium sformułowano zapisy dotyczące wskaźnika intensywności zabudowy. Jest to jeden ze wskaźników zagospodarowania terenu powiązany z wielkością działki budowlanej. Zgodnie z przywołaną powyżej treścią Rozdziału 16.4 ust. 4 Studium, dyspozycje sformułowane jako zalecenia nie są ustaleniami Studium, a zatem nie są również wiążące przy sporządzaniu projektu planu miejscowego. Na tej podstawie w projekcie zmiany planu można było - w sposób nienaruszający ustaleń Studium - określić inne wielkości minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych oraz wielkości wskaźników intensywności zabudowy niż zalecono w Studium.

Natomiast w odniesieniu do innych wskaźników zagospodarowania terenu powiązanych z powierzchnią działki budowlanej, takich jak: powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna, w Studium w rozdziale 16.1. *Ogólne kierunki i zasady zagospodarowania terenów*, w ust. 18 i 19 ustalono pożądane wielkości tych parametrów:

„18. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 0,1% – w przypadku działek dla obiektów infrastruktury technicznej, innych obiektów liniowych, w tym dróg, i działek położonych w zasięgu terenów kategorii „PZ” – oraz nie mniej niż 5% dla pozostałych działek. Na działkach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie może być spełniony, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej o 10% w stosunku do istniejącej. Zaleca się przyjmować minimalne wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej określone w rozdziale 16.3. na poszczególnych funkcjonalnych jednostkach terenowych.

19. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 90%. Na działkach z istniejącą zabudową, na których warunek ten nie może być spełniony, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy działki do 100%.”

W projekcie zmiany planu ustalono procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej oraz powierzchnię zabudowy w sposób zgodny z wytycznymi zawartymi w przywołanym powyżej zapisie Studium.

W odniesieniu do ustaleń projektu zmiany planu dotyczących wybranych regulacji na terenie „TR.1.RU”, należy stwierdzić, że zarówno zwiększenie dopuszczalnej wysokości budowli rolniczych na tym terenie do 33 m, jak i zmiana geometrii dachów zabudowy, nie naruszają ustaleń Studium. Teren „TR.1.RU” położony jest bowiem w zasięgu wyznaczonej w Studium jednostki terenowej kategorii „MP”, dla której (w szczegółowych zasadach zagospodarowania ustalonych w Studium) dopuszczono możliwość określenia w planie miejscowym dla budowli rolniczych wysokości przekraczającą 12 m. W odniesieniu zaś do ustaleń w zakresie geometrii dachów, w Studium wyartykułowano generalne zalecenie (propozycje nieobligatoryjne dla planu miejscowego), aby dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej o zbliżonym charakterze, mieszkaniowo-gospodarczej oraz mniejszej zabudowy służącej działalności gospodarczej,

stosować dachy 45 stopni. Należy jednak podkreślić, że zabudowa gospodarcza służąca produkcji rolniczej dopuszczona na terenie „TR.1.RU” cechuje się zgoła innym charakterem, niż zabudowa wyszczególniona powyżej, a zatem zalecenia zawarte w Studium jej nie dotyczą.

Wobec powyższego stwierdza się, że projekt zmiany planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grębocice”.