

**UCHWAŁA NR XXVII/122/2016
RADY GMINY NIEBORÓW**

z dnia 29 sierpnia 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) w związku z uchwałą Nr IX/30/15 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień, Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje:

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień - uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów zatwierdzonego uchwałą Nr IX/31/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

§ 3. W § 3 uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 317 poz. 2928) ze zmianą Uchwałą Nr XIX/76/07 Rady Gminy Nieborów z dnia 12 grudnia 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008r Nr 19 poz. 217):

- 1) wprowadzone uchwałą Nr XXXVIII/196/2013 Rady Gminy Nieborów z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 18 czerwca 2013 r. poz. 3342) punkty Nr 24 i 25 otrzymują numery 25 i 26;
- 2) wprowadzony uchwałą Nr LII/258/2014 Rady Gminy Nieborów z dnia 25 lipca 2014 r. w sprawie zmiany niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 29 sierpnia 2014 r. poz. 3216) punkt Nr 24 otrzymują numer 27.

§ 4. W § 3 uchwały Nr XXXV/119/05 Rady Gminy w Nieborowie z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgów, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 317 poz. 2928 ze zm.), wprowadza się zmiany:

- 1) w zakończeniu punktu 27 wprowadzonego uchwałą Nr LII/258/2014 Rady Gminy Nieborów z dnia 25 lipca 2014 r. w sprawie zmiany niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 29 sierpnia 2014 r. poz. 3216) kropkę zamienia się na średnik;

2) dodaje się punkt 28 o treści:

„28) dopuszcza się nadbudowę o poddasze użytkowe, istniejących budynków mieszkalnych o dwóch kondygnacjach nadziemnych za wyjątkiem budynków położonych w obszarach na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (raz na 100 lat) lub wysokie (raz na 10 lat)”.

§ 5. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania wywołane zmianą planu miejscowego nie występują.

§ 6. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Koziol

UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgow, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień.

Na obszarze gminy Nieborów obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragmenty obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Bełchów, Bobrowniki, Dzierzgow, Dzierzgówek, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Michałówek, Mysłaków, Nieborów, Patoki, Piaski i Sypień. Dokonano analizy ustaleń zawartych w uchwale pod kątem nie uzasadnionego ograniczenia praw właścicieli budynków mieszkalnych. Wpływające wnioski dotyczą umożliwienia realizacji poddaszy użytkowych na budynkach mieszkalnych o dwóch kondygnacjach nadziemnych (tzw. wysokie podpiwniczenie z jedną kondygnacją mieszkalną). Zmiana konstrukcji dachu (nieznaczne zwiększenie wysokości kalenicy) z wykorzystaniem poddasza użytkowego nie naruszy ładu przestrzennego pasmowej zabudowy wsi.

Zmiana planu ma polegać na wprowadzeniu do treści ustaleń ogólnych planu warunków dopuszczalności nadbudowy budynków z ograniczeniem, że nie dotyczy to ustalenie terenów zagrożenia powodziowego.

Jednocześnie przenieść punkty w § 3 pierwotnej uchwały wprowadzane kolejnymi zmianami ustaleń ogólnych planu miejscowego, wymagające koordynacji w zakresie oznaczeń paragrafów, ustępów i punktów w zakresie uchwał:

- Nr XXXVIII/196/2013 Rady Gminy Nieborów z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 18 czerwca 2013 r. poz. 3342),
- Nr LIII/258/2014 Rady Gminy Nieborów z dnia 25 lipca 2014 r. w sprawie zmiany niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Nieborów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 29 sierpnia 2014 r. poz. 3216).

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

Uchwała w sprawie zmiany planu miejscowego nie naruszy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów. W treści studium nie wprowadzono ograniczeń dotyczących problematyki zmiany planu miejscowego.

Projekt planu podlegał procedurze określonej przepisami art 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) i uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia:

- Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Nieborowie,
- właściwych instytucji i urzędów określonych przepisami prawa za wyjątkiem uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie.

W toku procedury uzgadniania projektu uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego do Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie wystąpiono pismami z dnia 30 lipca 2015 r., 14 września 2015 r., 17 grudnia 2015 r. i 18 stycznia 2016 r. Otrzymano jednobrzmiące co do warunków uzgodnienia odpowiedzi (postanowienia) z dnia 21 sierpnia 2015 r., 13 października 2015 r., 12 stycznia 2016 r. i 8 lutego 2016 r.

Z postanowień wynika, że organ uzgadniający dokona uzgodnienia projektu uchwały o ile samorząd dokona sporządzenia planu miejscowego dla miejscowości na obszarach, których wyznaczono granice obszarów zagrożenia powodziowego. Dotyczy to obszarów wsi: Arkadia, Bednary Kolonia, Bednary Wieś, Janowice, Julianów, Karolew, Kompina, Mysłaków, Patoki.

Należy podkreślić, że treść stanowiąca uchwały (zmiana wyłącznie ustaleń ogólnych planu) nie dotyczy obiektów położonych na terenach, gdzie może wystąpić powódź.

Z uwagi na brak przytoczenia przepisów na podstawie, których samorząd gminy jest bezwzględnie przymuszany do sporządzenia zmiany planu miejscowego, a w zasadzie nowego planu miejscowego na obszarze wód powodziowych w dolinie rz. Bzury, oraz brak wyłączenia w postanowieniach, innych

zastrzeżeń popartych przepisami prawa, opierając się na art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) uznano, że projekt uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego jest uzgodniony, ponieważ ustalenia zmiany planu nie dotyczą obszarów zagrożenia powodziowego.

W toku sporządzenia zmiany planu miejscowego odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (postanowienie Znak:GKI.6721.1.3.2015 z dnia 29 lipca 2015 r.) w uzgodnieniu pismem z dnia 2 lipca 2015 r. (Znak WOOS.411.168.2015.AJ.) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi uzyskano uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Na wystąpienie do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łowiczu pismem z dnia 16 czerwca 2015 r. nie uzyskano odpowiedzi w terminie ustawowym co należy rozumieć jako milcząca zgodę na propozycję odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej zmiany miejscowego planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzenie uchwałą w sprawie zmiany planu miejscowego, zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków o poddasze użytkowe, nie narusza:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – dopuszczenie realizacji poddaszy użytkowych na istniejących budynkach mieszkalnych nie naruszy ładu przestrzennego obszarów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych obszarów – jedynym walorem obszarów zmiany planu jest zachowanie skali zabudowy o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym zmiana planu zachowuje ten walor;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zmiana nie dotyczy wymagań;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej - teren nie podlega ochronie konserwatorskiej i archeologicznej;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – zmiana planu nie wpływa na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia z uwagi na położenie budynków poza terenami zagrożenia powodzią oraz drogami o znacznym natężeniu ruchu;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zmiana planu zwiększa efektywność wykorzystania istniejącej zabudowy;
- 7) prawa własności - zmiana planu nie narusza prawa własności jednocześnie zmniejsza ograniczenia w dysponowaniu terenami budowlanymi;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - zmiana planu nie narusza potrzeb;
- 9) potrzeb interesu publicznego – nie występują potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby nie występują;
- 11) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zmiana nie dotyczy problemów zaopatrzenia w wodę.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nieborów podjęła uchwałę Nr XXV/108/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Nieborów.

W uchwale zostało zapisane zobowiązanie do kontynuacji i zakończenia procedury sporządzenia planów miejscowych (zmian planów) dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania.

Prognoza wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na treści opracowania „Prognoza skutków finansowych zmiany planu miejscowego” należy stwierdzić, że zadania wywołujące skutki finansowe dla samorządu nie występują.

Podsumowanie.

Projekt uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego podlegał procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Za zgodą właściwych organów odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z uwagi na niewielką modyfikację dokumentu.

Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 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 należy stwierdzić co następuje:

- 1) projekt uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegał wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w projekcie uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego opinie właściwych organów;
- 3) w trakcie procesu wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag do ustaleń planu;
- 4) z uwagi na położenie obszaru zmiany planu miejscowego nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko;
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu opierają się na przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.