

**WÓJT GMINY  
27-641 OBRAZÓW**

**OPINIA URBANISTYCZNA**

**1. Przedmiot opinii.**

„Wyrażenie opinii w sprawie uznania czy istnieje możliwość lokalizacji Samorządowego Centrum Kultury (SCK) na terenach wskazanych na załączniku graficznym i w granicach terenów oznaczonych symbolem A86R i 65ZP (wariant 1) i A42U (wariant 2) w miejscowości Obrazów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Obrazów uchwalonym Uchwałą Nr XLV/273/2006 Rady Gminy w Obrazowie z dnia 13 czerwca 2006r”

**2. Podstawa prawna opinii**

- 1) Ustawa z 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019r poz. 1009 ze zm), dalej zwana „ustawa opizp”
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.(Dz.U z 2018r poz. 801)
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrazów uchwalone uchwałą XXX/176/01 Rady Gminy w Obrazowie z dnia 28 grudnia 2001r zmienione uchwałą Nr XXII/118/2016 Rady Gminy w Obrazowie z dnia 6 kwietnia 2016r,
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Obrazów uchwalony Uchwałą Nr XLV/273/2006 Rady Gminy w Obrazowie z dnia 13 czerwca 2006r
- 5) Wniosek Urzędu Gminy w Obrazowie 27-641 Obrazów z dnia 21.06.2019r (e-mail) w sprawie wydania opinii w sprawie uznania czy istnieje możliwość lokalizacji Samorządowego Centrum Kultury (SCK) na terenach wskazanych na załączniku graficznym i w granicach terenów oznaczonych symbolem A86R i 65ZP (wariant I) i A42U (wariant II) w miejscowości Obrazów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Obrazów uchwalonym Uchwałą Nr XLV/273/2006 Rady Gminy w Obrazowie z dnia 13 czerwca 2006r

**3. Uwagi wstępne do opinii - elastyczność ustaleń planów miejscowych:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, zatem źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze działania organu, który go ustanowił ( art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej). Oznacza to, że plan miejscowy jako akt normatywny stanowi podstawę do wydania decyzji administracyjnej, zaś do wykładni norm planistycznych zawartych w tym przepisie gminnym stosować należy wszystkie metody interpretacyjne właściwe dla wykładni aktów normatywnych. Zatem w przypadku stwierdzenia niezgodności między wynikającym z projektu budowlanego zamierzeniem inwestycyjnym, a ustaleniami planu miejscowego przepis art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane upoważnia i obliuguje właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej do wydania decyzji o odmowie udzielenia pozwolenia na budowę

**4. Analiza lokalizacyjna przedsięwzięcia według obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrazów**

- 1) Urząd Gminy w Obrazowie w dniu 21.06.2019r (e-mail) wystąpił o wydanie opinii w sprawie uznania czy istnieje możliwość lokalizacji Samorządowego Centrum Kultury (SCK) na terenach wskazanych na załączniku graficznym i w granicach terenów oznaczonych symbolem A86R i 65ZP (wariant 1) i w granicach terenu oznaczonego symbolem A42U (wariant 2) w miejscowości Obrazów w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Obrazów uchwalonym Uchwałą Nr XLV /273/2006 Rady Gminy w Obrazowie z dnia 13 czerwca 2006r
- 2) według ustaleń realizacyjnych cytowanego wyżej planu miejscowego” dla **lokalizacji wariantu „I”** oznaczonego symbolami **A86R i A65ZP** obowiązują ustalenia realizacyjne o treści:

- ❖ dla terenów rolniczych oznaczonych symbolami **R** (A69-109, B27-47, C53-70, D40-62, E56-101, F39-54, G72-118, H58-98, I39-65, J36-57, K42-67, L35-52, Ł50-68, M45-79, N6-10, O46-71, P20-34, R35-62, S42-75) w tym ustalenia realizacyjne oznaczone symbolem **A86R** o treści:
    - a) utrzymuje się istniejące tereny upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy wyłącznie poprzez lokalizację obiektów zabudowy zagrodowej. Minimalna wielkość nowo tworzonego gospodarstwa rolnego wraz z zabudowaniami wynosi 20 ha.
    - b) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się jej przebudowę, remont i rozbudowę o maksymalnie 50% powierzchni istniejącej zabudowy.
    - c) nakaz ochrony otuliny biologicznej cieków.
    - d) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej w jednostce A102R
  - ❖ dla terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolami **ZP** (A64-67, D36-39, E55, F37-38, L32-33, M43-44, O41-45, R33-34, S40-41) w tym ustalenia realizacyjne oznaczone symbolem **A65ZP** o treści:
    - a) nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
    - b) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie, dopuszcza możliwość remontu i rozbudowy istniejących obiektów.
    - c) zakaz wprowadzania nowej zabudowy.
    - d) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją zieleni parkowej: klomby, fontanny, oczka wodne, obiekty sportowe, urządzenia zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury
- 3) według ustaleń realizacyjnych cytowanego wyżej planu miejscowego” dla **lokalizacji wariantu „II”** oznaczonego symbolem **A42U** obowiązują ustalenia realizacyjne o treści: dla terenów usług komercyjnych oznaczonych symbolami **U** (A39-48, B16-17, C48-49, D24-28, E30-37, F19-20, G54-62, H44-47, I32-35, J23-25, K24-25, L19-20, Ł23-31, M23-29, O28-29, R17, S26-30), w tym:
- a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 70% powierzchni istniejącej działki, w przypadku przekroczenia tego wskaźnika w zabudowie istniejącej, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych.
  - b) odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 20% powierzchni działki budowlanej.
  - c) ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących.
  - d) zakaz zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem gdy funkcja ta stanowi część obiektu usługowego służąca jako mieszkanie dla właściciela tego obiektu lub jego administratora.
  - e) utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę.
  - f) w ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania w zakresie dojazdów, parkingów i zieleni.
  - g) ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio za pomocą drogi o określonej służebności.
  - h) ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej  $5^\circ \div 45^\circ$  oraz stosowanie dachówki ceramicznej, gontu bitumicznego lub blachy dachówkowej. Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakaz stosowania dachów płaskich.
  - i) maksymalną wysokość obiektów usługowych komercyjnych ustala się na 2 kondygnacje;
  - j) nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od kategorii drogi i jest określona w § 15.
  - k) wprowadza się wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji, w ilości uzależnionej od rodzaju prowadzonej działalności:
    - min.1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni sali konsumpcyjnej w obiektach gastronomicznych,
    - min.1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów działalności rzemieślniczej lub działalności usługowej,
    - 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usług handlu.
  - l) ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

##### 5. Treści interpretacyjne zawarte w planie miejscowym w odniesieniu do istoty zagadnienia tj. możliwości lokalizacji Samorządowego Centrum Kultury (SCK) w granicach wskazanych przez Wnioskodawcę

- 1) należy zauważyć w pierwszej kolejności, że ustawodawca wskazuje aby w planie określony został sposób zagospodarowania terenu i określone zostały warunki zabudowy terenu – wyraża się on w planie miejscowym m.in. poprzez **wskazanie warunków zagospodarowania terenu oraz realizacji nakazów i zakazów** wynikających z przepisów prawa,

- 2) jak wynika z interpretacji ustaleń realizacyjnych planu, lokalizacja według wariantu „I „ wykracza poza zakres dopuszczalnego sposobu zagospodarowania terenu. W granicach terenu „R” wskazanego według wariantu „I” dopuszczona jest działalność rolnicza z maksymalnym ograniczeniem zabudowy zagrodowej natomiast w granicach terenu „ZP” to tereny zieleni parkowej z zakazem nowej zabudowy. W konkluzji należy uznać, że lokalizacja Samorządowego Centrum Kultury (SCK) **według wariantu „I” jest niedopuszczalna**
- 3) ustalenia realizacyjne planu, w granicach planowanej lokalizacji według wariantu „II „ wskazują tereny usług komercyjnych.
- Samorządowe Centrum Kultury (SCK) jest z oczywistego względu zaliczane do **inwestycji usługowych** i z tego względu jego lokalizacja we wskazanym obszarze jest zgodna z ustaleniami realizacyjnymi planu. Należy jednak rozważyć, czy jest to działalność usługowa o charakterze usług komercyjnych czy może ma ona charakter usług publicznych (cytowany plan wyróżnia tereny pod usługi komercyjne i tereny pod usługi publiczne),
- Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami celami publicznymi w rozumieniu tej ustawy są (wyciąg):
- „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 federacja ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. poz. 1668), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (ustawa z 25.X.1991r o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (Dz.U. z 2019r poz. 730), a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych”*
- Według oświadczenia Wnioskodawcy, planowana inwestycja pod tytułem Samorządowe Centrum Kultury (SCK) będzie miało szerokie spektrum działalności usługowej o charakterze kulturalnej i prowadzone będzie zarówno pod auspicjami Gminy jak i wykorzystywane do świadczenia przez osoby fizyczne usług podstawowych związanych z potrzebami mieszkańców gminy
- Ponadto, w obszarze objętym ustaleniami planu A42U uruchomione zostało już targowisko pod nazwą „Mój rynek” wraz z zapleczem sanitarno-magazynowym na podstawie decyzji nr 423/12 o pozwoleniu na budowę wydaną przez Starostę Sandomierskiego w dniu 17.08.2012r
- Biorąc pod uwagę całokształt okoliczności istniejących i planowanych przedsięwzięć **można uznać, że lokalizacja zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą Samorządowe Centrum Kultury (SCK) w granicach terenu oznaczonego symbolem A42U nie jest sprzeczna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Obrazów uchwalonym Uchwałą Nr XLV/273 /2006 Rady Gminy w Obrazowie z dnia 13 czerwca 2006r**

**Załączniki:**

1. wniosek UG Obrazów,
2. MPZP gminy Obrazów – wyciąg z zał. graficznego

**Nowa Dęba dnia 23.06.2019r**

**Sporządził:**  
**WŁADYSŁAW GURDAK**  
Władysław Gurdak  
URBANIŚCI  
39-460 Nowa Dęba, ul. Bystrzycka 3  
tel. **603 850 467**, e-mail: wgurdak@op.pl



