Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Potworów przepisów uchwały Nr XIV.85.2020 z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w sołectwach: Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977) wraz z przepisami wykonawczymi.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w sołectwach: Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności wynika to z faktu, że najbliższe takie obszary znajdują się w odległości około min. 8,5 km od obszarów objętych planem. Jest to Obszar Specjalnej Ochrony PB140003 Dolina Pilicy oraz Specjalny Obszar Ochrony PLH140016 Dolina Dolnej Pilicy. Przedmiotowe tereny objęte opracowaniem nie posiadają z nimi również szczególnego połączenia ekologicznego (np. systemy dolinne, kompleksy leśne itp.). Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 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.

Wnioski do przedmiotowego planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz osoby prywatne i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym oraz stosownie do przedmiotu regulacji planu.

Projekt przedmiotowej planu został sporządzony przy udziale specjalistów z zakresu ochrony środowiska i zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były na bieżąco. W szczególności brano pod uwagę problemy ochrony środowiska i stan zagospodarowania obszaru opracowania i zapisy planu nakierowano na:

- wprowadzenie zbiorowych systemów odprowadzania ścieków i wyposażenia w wodę;
- zabezpieczenie ludności przed ponadnormatywnym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego sieci elektroenergetycznych;
- preferencja proekologicznego zasilania kotłowni indywidualnych;
- wyznaczenie standardów ochrony akustycznej zgodnie z obowiązującymi standardami;
- umożliwienie realizacji mikroinstalacji przetwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- wyznaczenie standardów ładu przestrzennego na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;
- stworzenie kompleksowej informacji na temat zasad zagospodarowania terenu;
- racjonalne zagospodarowanie obszaru, zgodnie z interesem publicznym lokalnym i ponadlokalnym (w tym: zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i ochrona środowiska).

Ostatecznie ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko wykazały brak konieczności wprowadzania modyfikacji w przedmiotowym zakresie. Podsumowując przeprowadzoną prognozę stwierdzono, że prawidłowa i zgodna z prawem realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego, ponadlokalnego wpływu na środowisko. Ostateczne wnioski z przeprowadzonej analizy dotyczyły określenia przekształceń w środowisku wynikających z realizacji nowych terenów zainwestowania. Pomimo stałego charakteru niektórych oddziaływań nie prognozuje się wpływu na jakość środowiska o zasięgu ponadlokalnym.

Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy o pzp, projekt planu przyjmowany jest wraz z uzasadnieniem, zawierającym w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1: Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1.

Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy (*W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się …"* [patrz pkt.1-13])		
pkt	**Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym**	**Sposób realizacji w przedmiotowym planie**
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	sformułowanie ustaleń w zakresie: a) ekspozycji obiektów zabytkowych b) określenie formy nowych budynków mieszkalnych z uwzględnieniem rolniczego charakteru terenów objętych planem
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	a) poza niewielkimi fragmentami przeznaczonymi na poszerzenie dróg, zachowanie w rolniczym użytkowaniu gruntów najwyższych klas bonitacyjnych; b) wyznaczenie terenów do zainwestowania poza gruntami leśnymi; c) ochrona urządzeń i terenów zmeliorowanych na potrzeby rolnictwa.
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	sformułowanie ustaleń w zakresie: a) ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków b) zasad ochrona rejonu lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	a) lokalizacja zabudowy poza zasięgiem zagrożeń naturalnych b) wymóg dostosowania budynków użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych c) zasady realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową d) określenie standardów ochrony akustycznej dla poszczególnych terenów
6	walory ekonomiczne przestrzeni	a) wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej b) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w sposób niekonfliktowy w stosunku do funkcji zagospodarowania obszarów sąsiednich c) umożliwienie dywersyfikacji funkcji gospodarczych na terenach osadnictwa wiejskiego poprzez dopuszczenie funkcji usługowych i drobnej produkcji pozarolniczej
7	prawo własności	ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności ograniczona do: a) regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz wymogów zachowania ładu przestrzennego b) zabezpieczenia możliwości funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz ze stacjami transformatorowymi, podziemne urządzenia melioracyjne) c) zabezpieczenia terenów na poszerzenie pasów drogowych dróg publicznych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy (w stosunku do obszarów objętych planem nie dotyczą ani nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa)

9	potrzeby interesu publicznego	a) ustalenie przeznaczenia terenów UP (usług publicznych) dla lokalizacji infrastruktury społecznej, UO (usług oświaty); b) zabezpieczenia terenów na poszerzenie pasów drogowych dróg; c) sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych d) przeznaczenie terenów K pod urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej, wodociągowej i rozwoju sieci elektroenergetycznej.
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	a) sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych b) przeznaczenie terenów K pod urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej, wodociągowej i rozwoju sieci elektroenergetycznej.
11	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w Echu Dnia wydanie Radomskie z dnia 24.03.2020 r.; b) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie BIP UG z dnia 24.03.2020 r.; c) obwieszczenie o przystąpieniu zamieszczono na tablicach informacyjnych w UG i w miejscowościach Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady, Wir od dnia 24.03.2020 r. do dnia 14.04.2020 r. d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Echo Dnia wydanie Radomskie z dnia 09.02.2023 r. e) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na stronie BIP UG z dnia 09.02.2023 r. f) obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu wywieszone na tablicy ogłoszeń UG i w miejscowości Chlewiska w dniach: 16.02.2023 r. - 09.03.2023 r.; g) dyskusja nad przejętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 01.03.2023 r. w Urzędzie Gminy Potworów, ul. Radomska 2A, 26-414 Potworów; h) termin wyznaczony na składanie uwag do projektu planu do dnia 23.03.2023 r.; i) ogłoszenie prasowe o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Echo Dnia wydanie Radomskie z dnia 07.09.2023 r.; j) ogłoszenie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na stronie BIP UG z dnia 07.09.2023 r. k) obwieszczenie o ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu wywieszone na tablicy ogłoszeń UG i w miejscowościach Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady, Wir w dniach: 07.09.2023 r. - 06.10.2023 r.; l) dyskusja nad przejętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 19.09.2023 r. w Urzędzie Gminy Potworów, ul. Radomska 2A, 26-414 Potworów; m) termin wyznaczony na składanie uwag do projektu planu do dnia 20.10.2023 r.

12	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	a) lokalizacja zabudowy w zasięgu komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę; b) brak wpływu planowanego zagospodarowania na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy (*„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”*)		
1	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **interesu publicznego**	a) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji b) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania infrastruktury społecznej z zakresu edukacji, OSP oraz łączności publicznej na terenach na te cele przeznaczonych
2	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **interesu prywatnego**	umożliwienie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarach objętych planem
3	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **ochrony istniejącego zagospodarowania**	a) kontynuacja dotychczasowych form zagospodarowania obszarów urbanizacji miejscowości: Rdzów, Wir, Marysin, Jamki i Dąbrowa Goszczewicka; b) zabezpieczenie możliwości funkcjonowania istniejących sieci uzbrojenia.
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy (*„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: …”* [patrz pkt.1-4])		
pkt	**Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni**	**Sposób realizacji w przedmiotowym planie**
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	lokalizacja zabudowy w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości: Rdzów, Wir, Marysin, Jamki i Dąbrowa Goszczewicka oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych pomiędzy tymi miejscowościami nie powoduje zwiększenia transportochłonności tych układów
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	lokalizacja zabudowy wzdłuż istniejących szlaków komunikacyjnych: dróg gminnych i powiatowych połączonych z głównymi trasami transportu zbiorowego w gminie Potworów: drogą wojewódzką nr 740 i krajową nr 48.
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	lokalizacja zabudowy w ramach istniejących, ukształtowanych układów przestrzennych miejscowości: Rdzów, Wir, Marysin, Jamki i Dąbrowa Goszczewicka umożliwia komunikację pieszą i rowerową w obrębie tych jednostek
4	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-	obszary urbanizacji wskazane do zabudowy w obrębie uzbrojonych i skomunikowanych obszarów zwartej zabudowy miejscowości: Rdzów, Wir, Marysin, Jamki i Dąbrowa Goszczewicka

	przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	nie dotyczy – patrz pkt.4.

Ad. 2: Przedmiotowy plan został sporządzony zgodnie z wieloletnim programem sporządzania planów miejscowych sformułowanym w wyniku analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o pzp. Do sporządzenia tego programu w ramach opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów, Rada Gminy Potworów zobowiązała Wójta uchwałą Nr XIV/133/2012 z dnia 16 listopada 2012 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów oraz planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Potworów.

Ad. 3: Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, brak jest konieczności realizacji nowej gminnej infrastruktury drogowej celem realizacji ustaleń planu. Ustalenia planu implikują natomiast konieczność poszerzenia istniejących pasów drogowych dróg gminnych i ponadgminnych, a także realizacji nowej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej dla zaspokojenia zapotrzebowania terenów wskazanych pod zabudowę w niniejszym planie. Prognozowane koszty gminy na wykup gruntów pod poszerzenia dróg publicznych: 3 686 250,00 zł. Prognozowane koszty gminy na realizację inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną: 5 601 600, 00 zł.
Ustalenie przeznaczenia terenów w sposób umożliwiający ich zabudowę pod funkcje przewidziane dla obszarów urbanizacji przyczyni się natomiast do zwiększenia dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości i od gruntu. Prognozowane wpływy z tytułu podatku od nieruchomości dla założeń przyjętych w prognozie wynoszą 13 920,00 zł rocznie. Prognozowane wpływy z tytułu podatku od gruntu dla założeń przyjętych w prognozie wynoszą 199 062,00 zł rocznie.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów"

Plan został sporządzony w zgodzie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów" uchwalonego uchwałą Nr XXVI.243.2014 Rady Gminy Potworów z dn. 13 sierpnia 2014 r. W obowiązującym dokumencie studium, tereny objęte opracowaniem niniejszego planu znajdują się w obrębie obszarów urbanizacji zdefiniowanych jako "*tereny aktualnego i potencjalnego zainwestowania z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych* oraz wymogów ochrony środowiska i przyrody". W ich obrębie wydzielono następujące kategorie obszarów:

1. obszary kontynuacji zabudowy,
2. obszary rozwoju zabudowy,
3. obszary przestrzeni chronionej.

Do pierwszej kategorii zaliczono w studium obszary aktualnie zainwestowane i wyposażone w niezbędną infrastrukturę pozwalającą na uzupełnienie istniejącej zabudowy, na których przewiduje się uzupełnienie zabudowy niewymagające wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z możliwością zastosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, w zakresie określonym w art. 42 ust. 4 ustawy - Prawo wodne.

Obszary rozwoju zabudowy określone zostały natomiast w studium, jako dotychczas niezainwestowane, na których przewiduje się lokalizację zabudowy, w tym zwłaszcza wymagającej

wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz drogowej i innych sieci, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Dla ww. kategorii obszarów studium ustala:

1. zasady określania przeznaczenia terenów (strefy funkcjonalne oraz podstawowe funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów, za pomocą których należy określać przeznaczenie terenów w ww. strefach) oraz sposób realizacji tych zasad w ustaleniach mpzp.
2. kierunki zagospodarowania terenów mieszkaniowych:
   a) modernizację, rozbudowę oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na obszarach kontynuacji zabudowany;
   b) rozwój zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej na obszarach kontynuacji zabudowy;
   c) intensyfikację zainwestowania o funkcji mieszkaniowej w głównych ośrodkach sieci osadniczej, w szczególności w sąsiedztwie rejonów wskazanych rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju" obszarów węzłowych koncentracji usług;
   d) modernizację istniejącego układu dróg i ulic obsługujących tereny zainwestowania oraz jego uzupełnienie o nowe, niezbędne elementy;
   e) wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego na terenach już zainwestowanych i ich modernizacje a także rozbudowę systemów infrastrukturalnych w celu podniesienia standardów zamieszkiwania i jakości życia mieszkańców.
3. kierunki zagospodarowania terenów produkcji i usług:
   a) kształtowanie obszarów urbanizacji jako wielofunkcyjnych terenów budownictwa wiejskiego, z dopuszczeniem lokalizacji szerokiego spektrum funkcji produkcyjno-usługowych, niekolidujących z funkcją mieszkalnictwa;
   b) ograniczenie istniejących lub potencjalnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych uciążliwego zainwestowania pod funkcje produkcyjne, usługowe i składowe poprzez odpowiednie strefowanie funkcji oraz stosowanie właściwych rozwiązań technicznych;
   c) koncentrację lokalizacji nowej zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej w rejonach dotychczasowego występowania takich funkcji, rewitalizację i modernizację istniejącego zagospodarowania poprodukcyjnego;
   d) lokalizację nowych terenów o funkcji produkcyjno-usługowej i składowej na obszarach przyległych do drogi krajowej nr 48 i wojewódzkiej nr 740, wskazanych na rysunku studium: załącznik graficzny nr 2A "Kierunki rozwoju", oraz dopuszczanie nowych lokalizacji tych funkcji w wypadku wystąpienia skonkretyzowanego zapotrzebowania i braku przeciwwskazań ze względu na możliwość wystąpienia konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, stwierdzonych w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
   e) egzekwowanie przepisów odrębnych w zakresie dopuszczalnych wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza, wód, gleby oraz hałasu;
4. wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące dla terenów rozwoju zabudowy (w przypadku terenów kontynuacji zabudowy, zgodnie z ustaleniami studium wartości odpowiednich wskaźników winny być ustalane w mpzp dla poszczególnych terenów indywidualnie, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań ekofizjograficznych (np. lokalizacja w obrębie obszarów systemu przyrodniczego, itp.), własnościowych, wielkości działek budowlanych oraz dotychczasowego zagospodarowania, w tym zagospodarowania obiektami powodującymi występowanie ograniczeń w zainwestowaniu) w podziale na strefy funkcjonalne i podstawowe funkcje zagospodarowania, zamieszczone w tabeli 2 poniżej:

Tabela 2: Wskaźniki dla podstawowych funkcji zagospodarowania na obszarach rozwoju zabudowy

Strefa funkcjonalna	Podstawowa funkcja zagospodarowania	Wskaźnik		
		Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych
		[%]	[m]	[m^2]
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	25-40	10	250/300/450
	zabudowa letniskowa	30-50	9,5	300
	zabudowa zagrodowa	25-40	9,5	-

Tereny mieszkaniowe wielorodzinne	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	25-35	12	-
	zabudowa zamieszkiwania zbiorowego	25-40	12	-
Tereny usługowe	administracja	0-25	12	-
	bezpieczeństwo publiczne i obronność	0-25	12	-
	biura	0-25	12	-
	usługi oświatowo-wychowawcze	25-60	12	-
	kultura	0-25	12	-
	usługi wystawienniczo-targowe	0-25	10	-
	kult religijny	0-25	12	-
	usługi zdrowia	0-25	12	-
	opieka społeczna i socjalna	0-40	12	-
	opieka nad zwierzętami	0-80	9,5	-
	obsługa turystyki	0-40	12	-
	sport i rekreacja	0-80	12	-
	usługi pielęgnacyjne	0-40	9,5	-
	gastronomia i rozrywka	0-40	9,5	-
	handel detaliczny	0-40	12	-
	handel hurtowy	0-40	12	-
	rzemiosło i usługi naprawcze	0-40	10	-
	łączność i telekomunikacja	0-25	10	-
Tereny produkcyjne	produkcja drobna	0-40	12	-
	produkcja przemysłowa	0-40	12	-
Tereny inne	składy i magazyny	0-40	12	-
	obsługa produkcji rolnej i leśnej	0-80	9,5	-
	eksploatacja złóż	-	9,5	-

Zawarte w tabeli 2 wartości wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami studium nie dotyczą wież, akcentów architektonicznych, masztów, anten i innych urządzeń infrastruktury technicznej

W obrębie obszarów urbanizacji wyznaczono również obszary przestrzeni chronionej, dla których występują ograniczenia dla lokalizacji zabudowy niezwiązanej z celami ochrony i udostępnianiem terenów otwartych. W ich obrębie zawierają się następujące kategorie terenów:

a) wskazane w studium obszary systemu przyrodniczego;
b) strefy ochronne ujęć wody, ustanowione na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne;
c) obszary (nieruchomości lub strefy, na których zlokalizowane są obiekty zabytkowe) objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
d) strefy funkcjonalne terenów rolniczych oraz terenów zieleni i wód, objęte ograniczeniami w zagospodarowaniu, w tym chronione przed zmianą przeznaczenia na podstawie ustawy z dnia lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Jako tereny wyłączone z zabudowy w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, dla obszarów objętych planem studium wskazuje:

a) strefy ochronne istniejących przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15-30kV;
b) strefy ochrony bezpośredniej istniejących ujęć wody;
c) obszary lokalizacji urządzeń melioracji wodnych.

Plan realizuje ww. ustalenia poprzez:

1. wydzielenie terenów o przeznaczeniu zgodnym z zawartymi w studium zasadami strefowania funkcjonalnego;
2. ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania dla wszystkich terenów zlokalizowanych w obrębie wskazanych w studium obszarów rozwoju zabudowy oraz w obrębie większości obszarów kontynuacji zabudowy zgodnie z wartościami ustalonymi w studium dla obszarów rozwoju zabudowy (przedstawionych wyżej w tabeli 2);
3. określenie zasad rozwoju systemów infrastruktury zgodnie ze standardami określonymi w studium;
4. przeznaczanie pod funkcje bezpośrednio gwarantujące zachowanie drożności układu (tereny zieleni izolacyjnej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych) obszarów skazanych w studium jako ciągi ekologiczne;
5. wyznaczenie:
   - stref ochronnych dla istniejących przewodów energetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15-30kV;
   - obszary lokalizacji urządzeń melioracji wodnych.

Ustalenia planu uwzględniają ponadto możliwość realizacji przewidzianych w studium celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: drogi wojewódzkiej nr 727, drogi powiatowej nr 3312W, 3329W, 3330W, 3334W i 3335W, a także celów publicznych o znaczeniu lokalnym:

- remonty, budowa i przebudowa dróg gminnych,
- rozbudowa i budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- rozbudowa i przebudowa sieci elektroenergetycznych.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów kontynuacji i rozwoju zabudowy w sołectwach Dąbrowa Goszczewicka, Jamki, Kolonia Rdzuchów, Marysin, Mokrzec, Rdzów, Rdzuchów, Sady i Wir z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Potworów" uchwalonego uchwałą Nr XXVI.243.2014 Rady Gminy Potworów z dn. 13 sierpnia 2014 r. z późniejszymi zmianami.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.