

UZASADNIENIE

do uchwały Nr...../...../2017 Rady Gminy Garbów z dnia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów dla działek Nr 59/1, 60/2, 60/3, 61, 62, 1148/1 w miejscowości Garbów

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.), projekt miejscowego planu sporządza się wraz z uzasadnieniem, w którym przedstawia się w szczególności:

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

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, jest zaktualizowanie przeznaczenia i funkcji zgodnie z zamierzeniami inwestorskimi oraz umożliwienie działalności inwestycyjnej w granicach władania, przy zachowaniu procedur określonych w przepisach odrębnych. Wprowadzone zmiany służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej gminy do wymogów *ustawy Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2016 r., poz. 1131 z późn. zm.) oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Zgodnie z art. 95 *ustawy Prawo geologiczne i górnicze* udokumentowane złoża kopalin w celu ich ochrony ujawnia się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Kierunki zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych, jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.

Procedura zmiany miejscowego planu została zainicjowana uchwałą Nr IV/24/15 Rady Gminy Garbów z dnia 23 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Garbów.

Teren objęty opracowaniem został przedstawiony na załączniku graficznym do ww. uchwały.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin

Stwierdza się, że przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, uchwalonego uchwałą Nr/...../2017 Rady Gminy Garbów z dnia 2017 r.

Stwierdzenie zgodności rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium analizowano w kontekście:

- 1) zasad zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) celów rozwoju,

- 3) głównych kierunków zagospodarowania terenów objętych opracowaniem,
- 4) zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy i przestrzeni.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Podstawę rozwiązań przyjętych w przedmiotowej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiło określenie zasad kształtowania polityki przestrzennej w sposób zapewniający ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój gminy w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym obszaru planu oraz obszarów sąsiednich, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i ekonomicznymi (§ 6). W planie przyjęto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez: ustalenie obowiązku rekultywacji wyrobiska w kierunku rolniczym, dopuszczenie urządzenia zieleni izolacyjnej, wprowadzenie zakazu lokalizacji reklam wolnostojących i szyldów reklamowych. W ustaleniach szczegółowych planu zawarte zostały ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania tych terenów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych zmianą planu wraz z ich sąsiedztwem były przedmiotem analizy i oceny na etapie inwentaryzacji terenowej oraz podjęcia prac przygotowawczych do sporządzenia projektu zmiany planu. Do zagadnień walorów architektonicznych i krajobrazowych odnosi się nie tylko prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, ale także stosowne ustalenia planu w zakresie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 6, § 7),
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Realizacja ustaleń przedmiotowego planu zmieni walory krajobrazowe terenów objętych opracowaniem, ale zostanie utrzymany dotychczasowy charakter krajobrazu i struktura przestrzenna gminy. Zarówno obszar objęty planem, jak i tereny sąsiednie nie charakteryzują się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia ochrony krajobrazowej.

W miejscowym planie nie uwzględnia się szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa lubelskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 7), w tym uwzględniające:

- 1) proces i skutki eksploatacji złoża piasku,
- 2) zasady ochrony wód podziemnych i powierzchniowych,
- 3) zasady rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego.

Po dokonaniu analizy obszarów objętych opracowaniem – grunty rolne klasy IVa i

IVb, stwierdzono, że nie jest wymagane uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, z późn. zm.).

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach opracowania nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków i obiektów na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W obszarach zmiany planu ustala się ochronę przypadkowo odkrytych obiektów i zabytków archeologicznych (§ 8).

W granicach opracowania nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym, w projekcie zmiany planu nie ustala się wymogów ich ochrony.

Zarówno obszar objęty planem, jak i tereny sąsiednie nie charakteryzują się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia ochrony krajobrazowej, a także ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia zmiany planu w zakresie zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawierają się w zasadach dotyczących ochrony środowiska i przyrody (§ 7).

W obszarach zmiany planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, mogące wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia, oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Charakter planowanego zagospodarowania terenów wykluczają ogólnodostępność osób niepełnosprawnych. W zmianie planu w ustaleniach ogólnych, odstąpiono od ustalenia ilości miejsc (wskaźników) przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni, możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację z ustaleniami zmiany planu w zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
- ustalenia stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu.

Prognoza skutków finansowych, sporządzona na potrzeby zmiany planu, obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych zmian planu.

7. Prawo własności

Ustalenia zmiany planu oraz przeznaczenie terenu w granicach zmiany planu uwzględnia poszanowanie prawa własności właściciela terenów objętych opracowaniem, jak również terenów bezpośrednio sąsiadujących, w szczególności poprzez wyznaczenie funkcji nie kolidujących z przeznaczeniem działek sąsiednich.

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Wypełniając obowiązki wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na etapie zawiadomienia instytucji i organów o przystąpieniu do zmiany planu wysłano zawiadomienia do:

- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego,
- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego,
- Nadbużańskiego Oddziału Straży Granicznej.

Ww. instytucje nie przesłały wniosków do zmiany planu oraz nie przekazały opinii w zakresie projektowanych zmian.

W granicach zmiany planu nie są zlokalizowane nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami

9. Potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest, jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Projekt dokumentu, w trakcie procedury planistycznej, został poddany procesowi konsultacji publicznych (zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie dokumentu), w ramach których społeczność lokalna mogła zgłaszać swoje uwagi i wnioski do procedowanego dokumentu. Ponadto wpływy do budżetu gminy z prowadzenia eksploatacji górniczej przyniosą zyski finansowe gminie, które mogą być spożytkowane na realizację inwestycji celu publicznego.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W ustaleniach ogólnych tekstu zmiany planu zawarte są ustalenia, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 9). Tereny objęte opracowaniem, nie powodują konieczności realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, stanowiących zadania własne gminy.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, w tym przy użyciu środków

komunikacji elektronicznej oraz została zachowana jawność i przejrzystość procedur planistycznych – poprzez wykonanie czynności określonych w przepisach art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w tym:

- zamieszczono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej gminy, wyznaczając termin składania wniosków w formie pisemnej lub w formie elektronicznej. Ogłoszenie było opublikowane w z dnia oraz w gazecie lokalnej w dniu

W odpowiedzi na ww. obwieszczenia, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski. Wnioski do zmiany planu wpłynęły do Wójta Gminy Garbów w terminach wcześniejszych i stanowiły podstawę do podjęcia przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. Natomiast, wpłynęły wnioski i odpowiedzi od instytucji i organów, powiadomionych o przystąpieniu do przedmiotowego opracowania, zgodnie z wykazem znajdującym się w dokumentacji planistycznej opracowania.

- Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach: od do 2017 r.
Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami została zorganizowana w dniu

Obwieszczenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej gminy, wyznaczając termin składania uwag. Ogłoszenie w prasie zostało opublikowane w

Wójt Gminy poprzez publikację ogłoszeń i obwieszczeń oraz wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z projektowanymi w tym dokumencie rozwiązaniami i z prognozą oddziaływania na środowisko. Działania te, mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerszego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego wprowadza funkcję tereny oraz zasady zagospodarowania dotyczące powierzchniowej eksploatacji piasku, w związku z czym nie ma potrzeby wprowadzania sieci wodociągowej z uwagi na to, iż funkcje terenu tego nie wymagają. Ponadto plan wprowadza ustalenia w zakresie rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego oraz gospodarki odpadami, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Uwzględnia także występowanie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 406 Niecka Lubelska.

13. Zachowanie równowagi, przy ustaleniu przeznaczenia terenu lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

W ramach przeprowadzonej procedury, począwszy od etapu zawiadomienia

o możliwości składania wniosków do zmiany planu, następnie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, nie zostały zakwestionowane przyjęte rozwiązania zatem. Zakłada się, że planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych zmianami zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Zmiana miejscowego planu nie wprowadza terenów pod nową zabudowę, a ponadto zawiera zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów wpisujące się w już ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Planowane zmiany nie degradują utrzymania rolniczego terenów sąsiednich. Tereny objęte opracowaniem są dostatecznie skomunikowane i nie będą wymagały nakładów gminy na budowę dróg gminnych, w związku z uchwaleniem zmiany planu, ani budowy sieci infrastruktury technicznej. Skutki ekonomiczne projektowanej zmiany planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

III. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, została sporządzona w grudniu 2016 r., a jej wyniki przyjęte Uchwałą Nr Rady Gminy Garbów z dnia2017 r.

Obszar objęty zmianą planu był przedmiotem wniosku analizowanego w ramach w/w oceny aktualności studium i planów miejscowych, który został zaewidencjonowany jako wniosek nr 41. Przeprowadzona analiza wykazała, że wniosek możliwy do realizacji pod warunkiem dokonania zmiany SUIKZP w zakresie uwzględnienie i wprowadzenia lokalizacji udokumentowanego złoża piasku „GARBÓW”. W efekcie przeprowadzonej szczegółowej analizy poszczególnych wniosków o zmianę MPZP stwierdzono potrzebę aktualizacji i korekt ustaleń dokumentów planistycznych – suikzp i mpzp – w zakresie m. in. udokumentowanych złóż kopalin.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania wskazuje na skutki finansowe, jakie może przynieść dla budżetu gminy uchwalenie tego dokumentu. Docelowo, gmina uzyska wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, w szczególności związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Dochody gminy z tytułu renty planistycznej, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, obowiązują w przypadku zbycia nieruchomości, w terminie 5 lat od wejścia w życie zmiany planu.

Gmina nie poniesie kosztów związanych z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w związku z uchwaleniem zmiany planu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium,

rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.