

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY GARBÓW

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów – etap A

Projekt planu sporządzony został zgodnie z zasadami i trybem uregulowanym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Rada Gminy Garbów podjęła uchwałę nr LIII/299/24 z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, która została zmieniona uchwałą Nr III/14/24 Rady Gminy Garbów z dnia 23 lipca 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIII/299/24 Rady Gminy Garbów z dnia 30 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów.

Projekt planu miejscowego obejmuje obszary położone w obrębach ewidencyjnych Przybysławice, Wola Przybysławska, Janów, Karolin, Garbów i Piotrowice-Kolonia, które zostały przedstawione na załącznikach graficznych (załączniki nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5). Ustalenia projektu planu, dla terenu w granicach ww. obszaru zawarte są w treści projektu uchwały.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Garbów przyjętego uchwałą Nr XXV/142/2021 Rady Gminy Garbów z dnia 30 listopada 2021 r., ze zmianą wprowadzoną Zarządzeniem Zastępczym Nr 3/2024 Wojewody Lubelskiego z dnia 22 maja 2024 roku, znak: IF-II.4131.13.1.2024.DM.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112.) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca ww. przepisów prawa została w pełni uwzględniona a terminy dotrzymane.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną oraz uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Obszary objęte opracowaniem zlokalizowane są w obrębach ewidencyjnych Przybysławice, Wola Przybysławska, Janów, Karolin, Garbów i Piotrowice-Kolonia. Są to tereny niezabudowane i w całości wykorzystywane rolniczo. Dostęp komunikacyjny zapewniają drogi powiatowe i drogi gminne.

W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Garbów przyjętym Uchwałą Nr XXXIV/188/01 Rady Gminy Garbów z dnia 8 grudnia 2001 r. z późniejszymi zmianami przedmiotowe obszary położone są na terenach przeznaczonych pod tereny upraw polowych oznaczone symbolem RP oraz tereny upraw polowych (rezerwa pod przemysł, składy, bazy i usługi rzemiosła) polowych oznaczone symbolem RP(P,R).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów obszary te zostały przeznaczone pod tereny zabudowy przemysłowej oraz tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE oraz tereny upraw polowych.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z:

- 1) **wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, poprzez ustalenie zapisów dotyczących m. in. stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W ramach planu wprowadzono ustalenia dla obszaru nim objętego, związane z wymaganiami ładu przestrzennego w tym: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, zasad podziału terenu na działki budowlane, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy, zasad obsługi w zakresie komunikacji, zasad realizacji infrastruktury technicznej oraz zasad kształtowania przestrzeni;
- 1a) **uwzględnieniem potrzeb zrównoważonego rozwoju** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z potrzebami właścicieli działek i uwzględnieniem wymagań związanych z ochroną środowiska przyrodniczego i wynikającymi z tego ograniczeniami;
- 2) **uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) **wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez nienaruszenie ustaleń dotyczących ochrony środowiska, gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, a także poprzez wskazanie ustaleń dotyczących:
 - a) zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, a także ochrony przed hałasem,
 - b) wymagań w zakresie gospodarowania wodami i ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), w którego zasięgu znajduje się obszar objęty planem miejscowym zrealizowano poprzez ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na obszarze planu nie występują: obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,
 - d) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych: w granicach niniejszego planu brak gruntów leśnych wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. W ramach sporządzania planu miejscowego wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

- 4) **wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** poprzez ustalenia dotyczące zasad prowadzenia prac ziemnych w obrębie stanowisk archeologicznych zewidencjonowane podczas badań AZP występujących w granicach obszaru planu.

Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich ochrony;

- 5) **wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062):**

- a) poprzez zapisy zawierające ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia;
- b) poprzez zapisy dotyczące uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie realizacji miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** zostały uwzględnione poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowego przeznaczenia terenu.

Walorami ekonomicznymi przestrzeni jest położenie obszarów objętych przedmiotowym planem, przeznaczonych pod zabudowę w bliskiej odległości od terenów już zurbanizowanych, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej. Wszystkie tereny posiadają także dostęp do dróg publicznych. Ze względu na charakter dokonanych zmian, tereny przeznaczone w planie pod zabudowę przyniosą wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości i opłaty planistycznej. Wskutek uchwalenia przedmiotowego planu nie przewiduje się wydatków z budżetu gminy związanych z wykupem terenów pod cele publiczne oraz realizacją dróg i infrastruktury technicznej. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała potencjalne dochody budżetu gminy;

- 7) **prawem własności**, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek;
- 8) **potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, poprzez sformułowanie zapisów dotyczących istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
- 9) **potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa:** w obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określania w planie miejscowym;
- 10) **zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

– po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Garbów zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Garbów z dnia 4 czerwca 2024 r. można było składać do dnia 26 czerwca 2024 r.;

– w dniachdo zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. W trakcie ich trwania zainteresowane osoby mogły składać uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu. Przedmiotowe uwagi mogły być składane zarówno w formie papierowej jak i za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

W trakcie trwania konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło/ nie wpłynęło pism z uwagami, które zostały poddane szczegółowej analizie pod kątem możliwości ich uwzględnienia, a następnie zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Garbów. W całości uwzględniono uwag, częściowo uwzględniono uwag, zaś uwag zostało nieuwzględnionych w całości.

Ponadto.....

11) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Garbów.

W poszczególnych etapach procedury na stronie Biuletynu Informacji Publicznej była publikowana aktualna wersja projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, a także wykazem wniosków i raportem z przeprowadzonych konsultacji społecznych;

12) potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały ustalone w planie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych sieci gminnego systemu wodociągowego zapewniającego odpowiednią ilość i jakość wody;

13) potrzebami zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ustalenie zakazu budowy zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;

14) potrzebami związanymi z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty przeznaczone do prowadzenia działalności rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalenie przeznaczenia terenu zawarte w projekcie planu wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów i zapotrzebowania na tereny inwestycyjne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPDOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Gminy Garbów w wyniku przeprowadzonej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów, podjęła uchwałę nr V/22/24 z dnia 10 października 2024 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów.

Projekt planu miejscowego dotyczy terenów, które zlokalizowane są w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXIV/188/01 z dnia 8 grudnia 2001 roku, który został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego w ww. analizie wskazano na konieczność jego sukcesywnej aktualizacji. Ponadto w przedmiotowym opracowaniu wskazano za zasadne zakończenie prac nad rozpoczętymi procedurami planistycznymi.

Ustalenia projektu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Garbów przyjętego uchwałą Nr XXV/142/2021 Rady Gminy Garbów z dnia 30 listopada 2021 r., ze zmianą wprowadzoną Zarządzeniem Zastępczym Nr 3/2024 Wojewody Lubelskiego z dnia 22 maja 2024 roku, znak: IF-II.4131.13.1.2024.DM.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się w okresie 15 lat od uchwalenia planu wydatków z budżetu gminy związanych z wykupem terenów pod cele publiczne oraz budową dróg publicznych. Prognoza na okres 15 lat od uchwalenia planu miejscowego wykazała potencjalne dochody do budżetu Gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty planistycznej. W związku z tym uchwalenie

i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą miały korzystny wpływ na budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, więc faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu Gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Projekt miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Garbów do uchwalenia.

Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.