

UZASADNIENIE

do uchwały Nr...../...../19 Rady Gminy Garbów z dnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), 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.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587), przepisy 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Celem sporządzenia zmiany planu, jest zaktualizowanie przeznaczenia i funkcji zgodnie z zamierzeniami inwestorskimi oraz umożliwienie działalności inwestycyjnej w granicach władania, przy zachowaniu procedur określonych w przepisach odrębnych.

Procedura zmiany miejscowego planu została zainicjowana uchwałą Nr XIX/135/17 Rady Gminy Ludwin z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Garbów.

Tereny objęte opracowaniem zostały przedstawione na załącznikach graficznych 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/...../2018 Rady Gminy Garbów z dnia 2018 r. Wyznaczone tereny planistyczne są tożsame powierzchniowo i funkcjonalnie z określonymi na rysunku Studium.

Przeznaczenie terenów planistycznych przedstawionych na załącznikach od Nr 2 do Nr 15 do ww. uchwały są zgodne z przeznaczeniem określonym w Studium.

Ustalenia i przeznaczenie terenu planistycznego oznaczonego jako 1.RM, przedstawionego na załączniku graficznym Nr 1 do ww. uchwały jest z jest zgodne z ustaleniami Studium, którego ustalenia dla tego obszaru (oznaczonego jako 37MN***)

określają: „dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w terenach oznaczonych na rysunku zmiany studium symbolami (...) 37MN***, 46MN***, 59MN***, w bezpośrednim sąsiedztwie, zwartych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów zainwestowanych w stanie istniejącym”.

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 nakaz kształtowania układów zabudowy na terenach objętych zmianą planu w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, z uwzględnieniem warunków ich położenia, przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania sąsiednich terenów, ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zasad sytuowania obiektów budowlanych, ogrodzeń. 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),
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 7),
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu zmieni walory krajobrazowe terenów objętych opracowaniem, ale zostanie utrzymany dotychczasowy charakter krajobrazu i struktura przestrzenna gminy. Zaprojektowane tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, stanowią powiększenie istniejących ciągów zabudowy lub stanowią ich

uzupełnienie, natomiast tereny inwestycyjne przemysłowe wynikają z zapotrzebowania inwestorów.

W zmianie miejscowego planu 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) lokalizowania przedsięwzięć negatywnie wpływających na ilość i jakość zasobów wodnych, zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
- 2) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności, zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- 3) ustalenie zasad ochrony wód podziemnych i powierzchniowych,
- 4) obowiązek utrzymania na granicy terenów przeznaczonych pod projektowane funkcje standardów akustycznych określonych przepisami odrębnymi,
- 5) ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy określone w Uchwale Nr XXII/184/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 listopada 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”.

Po dokonaniu analizy obszarów objętych opracowaniem 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 (§ 9).

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

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 górnicze i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, mogące wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia, oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Charakter planowanego zagospodarowania i zabudowy terenów (zagospodarowanie na rzecz osób fizycznych lub na cele związane z przemysłem)

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 lub stanowiących kontynuację ich przeznaczenia.

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 (§ 15, § 17, § 18, § 19, § 21, § 22). Tereny objęte opracowaniem, nie powodują konieczności realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, stanowiących zadania własne gminy. Wyznaczone działki budowlane zostaną podłączone do sieci infrastruktury technicznej poprzez realizację poszczególnych przyłączy, na koszt inwestora.

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 2018 r.

Diskusja 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, w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te, przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. 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 zawiera zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w sposób wpisujący się w już ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Planowane zmiany nie degradują utrzymania rolniczego terenów sąsiednich. Istotne dla przedmiotowej zmiany było zachowanie dotychczasowego charakteru wsi, z umożliwieniem rozwoju w kierunku powiększenia terenów zabudowy przemysłowej, zagrodowej i mieszkaniowej. 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 XIX/133/17 Rady Gminy Garbów z dnia 16 lutego 2017 r.

Obszary objęte zmianą planu był przedmiotem wniosków analizowanych w ramach w/w oceny aktualności studium i planów miejscowych i został zaewidencjonowany jako wnioski nr: 60, 85, 87, 141, 143, 145, 147, 156, 157, 158, 163, 164, 166, 168, 1699, 171, 177 i 186. Przeprowadzona analiza wykazała, że wnioski są możliwe do realizacji. 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. objętym niniejszą zmianą planu.

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 Gminy Garbów niniejszej uchwały jest uzasadnione.