

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY NR RADY Gminy KSIĘŻPOL Z DNIA R.
W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KSIĘŻPOL

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. projekt miejscowego planu lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 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 gm. Księżpol został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Procedura zmiany miejscowego planu została zainicjowana Uchwałą Nr LIII/231/2014 z dnia 19.08.2014 r. Uchwałą Nr XL/185/2013 z dnia 19.09.2013 r., Uchwałą Nr LIII/231/2014 z dnia 19.08.2014, Uchwałą Nr VI/29/2013 z dnia 23.03.2015 r. Rady Gminy Księżpol w sprawie przystąpienia do opracowania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol

Opracowanie zmiany miejscowego planu obejmuje zwarty obszar o pow. około 6,15 ha.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany mpzp z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol

Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol” uchwalonego Nr IV/17/2002 Rady Gminy Księżpol z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVIII/118/2012 Rady Gminy w Księżpol z dnia 28 września 2012 r. oraz Uchwałą Nr XIV/84/2015 z dnia 30 grudnia 2015 r., tereny objęte zmianą planu:

- 1) o projektowanej funkcji zabudowy zagrodowej (RM, RM.U) - zlokalizowane są w Studium w terenach zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami,
- 2) o projektowanej funkcji usług sportu i rekreacji - zlokalizowane są w Studium w terenach usług i rekreacji,
- 3) tereny farmy fotowoltaicznej - zlokalizowane są w Studium w terenach lokalizacji ogniw fotowoltaicznych.

Analizując ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol, stwierdza się, że sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Księżpol podporządkowano zasadom kształtowania polityki przestrzennej w sposób zapewniający ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój.

W Rozdziale 2 Uchwały zatytułowanym Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem §5 Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określone zostały ustaleniem zasad zagospodarowania terenów pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów, zasadami sytuowania obiektów budowlanych, zasadami sytuowania ogrodzeń oraz zasadami lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych projektem planu wraz z ich sąsiedztwem były przedmiotem analizy i oceny na etapie inwentaryzacji terenowej oraz podjęcia prac przygotowawczych do sporządzenia projektu zmiany mpzp.

Do zagadnienia odnoszą się stosowne ustalenia zmiany planu oraz prognoza oddziaływania skutków zmiany mpzp na środowisko. Zgodnie z ustaleniami projektu planu, ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w:

- 1) zasadach dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 5),
- 2) wymaganiach wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 6),
- 3) zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§7),
- 4) zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu (§12).

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych w ustaleniach projektu planu wskazuje się utrzymanie regionalnej skali i struktury zabudowy z ustaleniem dla obiektów budowlanych: gabarytów, linii zabudowy i intensywności zabudowy. Dla poprawy walorów krajobrazowych plan przewiduje skupianie zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury, wzbogacenie biocenotyczno-izolacyjne obszaru, w tym o funkcje krajobrazowe, szczególnie w zakresie przestrzeni publicznej.

Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

Pomimo szeregu ustaleń w zakresie ochrony walorów krajobrazowych, ostateczne rozwiązania będą efektem przyjętych przez inwestorów form architektonicznych zabudowy, jakości i charakteru jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej.

W projekcie planu nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały sporządzone.

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

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych (wg przepisów szczególnych) do zawsze lub potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie spełniających standardów ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji drogowych i infrastrukturalnych związanych z obsługą terenu,
- 2) położenie obszaru objętego zm mpzp według Planu gospodarowania wodami dorzecza Wisły,
- 3) ustalenie zasad ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych,
- 4) obowiązek utrzymania na granicy terenów przeznaczonych pod projektowane funkcje standardów akustycznych określonych przepisami odrębnymi,
- 5) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, na podstawie przepisów odrębnych.

Projekt planu nie obejmuje gruntów leśnych, w związku z czym nie wymagał ustalenia zasad ich ochrony oraz nie wymagał 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 leśnych na cele nieleśne.

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

Projekt planu w § 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze planu ustala się ochronę przypadkowo dokonanych odkryć obiektów i zabytków archeologicznych. W granicach planu nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków i obiekty na podstawie właściwych przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony.

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

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

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

W obrębie planu w miejscowości Majdan Nowy występuje teren i obszar górniczy „Markowice”. Projektowaną funkcją w zasięgu terenu górniczego są usługi sportu i rekreacji (teren oznaczony symbolem 2.US). W terenie 2.US ustalony został zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych odniesiono w planie do ustalenia w Rozdziale 2

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 6) zapewnienia warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne z terenów usług sportu i rekreacji, projektowanych w miejscowości Majdan Nowy oraz do ustalenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób zaopatrzonej w kartę parkingową. Ustalenia te zawarto w Rozdziale 8 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 12 ust 3 pkt.4).

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
- 2) ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu (§ 22).

Prognoza skutków finansowych, sporządzona na potrzeby zm mpzp, obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie zmian planu.

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego projektem planu oraz w jego sąsiedztwie znajdują się grunty stanowiące własność osób fizycznych (tereny RM, RM.U, EF) oraz Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (tereny 1.US, 2.US). Ustalenia projektu planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględnia poszanowanie prawa własności.

W projekcie planu uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla właścicieli nieruchomości objętych zmianami m. in. ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, odpowiadające intencjom wnioskujących o zmianę w miejscowym planie.

Plan przedkładany do uchwalenia nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana mpzp spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie planowania przestrzennego. Wypełniając obowiązki wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, na etapie zawiadomienia instytucji i organów o przystąpieniu do projektu planu wysłano stosowne zawiadomienia do:

- 1) Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, ul. Narutowicza 73, 20-019 Lublin,
- 2) Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, ul. Spadochroniarzy 5, 20-904 Lublin,
- 3) Nadbużańskiego Oddziału Straży Granicznej, ul. Podwale 3A, 20-960 Lublin,
- 4) Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego ul. Lubomelska 1/3, 20-074 Lublin,

Wojewódzki Sztab Wojskowy wnioskuję o umieszczenie w treści opracowania zapisu, że wszelkie planowane obiekty, na przedmiotowym terenie o wysokości równej i większej od

50 m nad poziomem terenu podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwolenie na budowę, zgłaszania poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Lublinie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP (Dz. U. z 2003 r., Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.).

Pozostałe instytucje nie przekazały wniosków w zakresie projektowanych zmian.

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.

W projektowanej zmianie mpzp, realizacja potrzeb interesu publicznego związana jest z ustaleniami dotyczącymi:

- 1) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§12),
- 2) terenów o projektowanej funkcji usług sportu i rekreacji (tereny 1.US, 2.US) w miejscowości Majdan Nowy, jako terenów rekreacji codziennej mieszkańców gminy.

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

Projekt planu w § 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym zasad obsługi w zakresie telekomunikacji, tj. zasad sytuowania urządzeń służących funkcjonowaniu telefonii komórkowej oraz zapewniających dostęp do internetu.

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.

Opracowany projekt zmiany planu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz przepisami 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 (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu, zostanie wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego zorganizowana będzie publiczna dyskusja nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

W odniesieniu do społeczeństwa Wójt Gminy Księżpol zapewnia jawność i przejrzystość przeprowadzonej procedury poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zm mpzp w lokalnej prasie,
- 2) zamieszczenie obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zm mpzp na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Księżpol oraz na stronie internetowej urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu zm mpzp.

W odpowiedzi na ww. ogłoszenia i obwieszczenia, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

- 3) projekt zmiany planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu.

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

Projekt planu miejscowego w § 12 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w ust. 5 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Ustalenia przyjęte w planie mają za zadanie zrównoważenie interesu publicznego z interesem właścicieli prywatnych.

W interesie publicznym i interesie właścicieli prywatnych jest zachowanie w obrębie projektu planu przyjętych rozwiązań. Przewiduje się, że w związku z projektowaną zmianą nastąpi skuteczna realizacja zamierzeń inwestycyjnych. Oznacza to m.in. wsparcie gospodarki gminy (opłaty, wzrost wartości nieruchomości), dodatni wpływ na demografię gminy, oraz poprawę stosunków społecznych poprzez stworzenie miejsca rekreacji codziennej mieszkańców.

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. Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w terenach częściowo uzbrojonych inżynieryjnie, z dostępem bezpośrednim do dróg lub poprzez dojazdy wewnętrzne. Nowe tereny zabudowy zagrodowej usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych, będą stanowiły ich rozwinięcie i uzupełnienie.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. Pomimo braku pełnego uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, przewiduje się szybkie przystąpienie do realizacji inwestycji po wejściu w życie zmian miejscowego planu. Obszar planu jest dostatecznie skomunikowany, jednak będzie wymagać nakładów gminy na urządzenie komunikacji drogowej na terenie bezpośrednio przyległym do obszaru objętego planem w miejscowości Majdan Nowy. Skutki ekonomiczne projektowanej zmiany planu zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

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

Z uwagi na brak analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, nie jest możliwa ocena zgodności projektu zm mpzp z przedmiotową analizą.

Zakłada się, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu, tym bardziej, że planowane zmiany są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje na skutki finansowe, jakie może przynieść dla budżetu Gminy Księżpol uchwalenie tego dokumentu i na uwzględnienie w budżecie szacunkowych kosztów, jak i przychodów w postaci wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości i renty planistycznej. Kolejnym poważnym skutkiem finansowym związanym z realizacją ustaleń planu są zmiany wartości nieruchomości.

W związku ze zmianą mpzp, w przypadku zbycia w terminie 5 lat od wejścia w życie planu nieruchomości, gmina będzie pobierać tzw. rentę planistyczną wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.