

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

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu lub jego zmiany sporządza się wraz z uzasadnieniem.

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 2024 r., poz. 1130 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu jest wprowadzenie zmian w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy Księżpol dla pojedynczych terenów w obrębie geodezyjnym Księżpol, Lipowiec Mały, Lipowiec Duży i Rakówka, natomiast podstawą prawną sporządzenia zmiany planu jest uchwała Nr XVII/120/2020 Rady Gminy Księżpol z dnia 12 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol, zwany dalej „planem” został sporządzony w oparciu o przepisy: ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)w związku art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Część graficzną planu sporządzono w skali 1:1000.

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

Projektowane zmiany miejscowego planu są zgodne z kierunkami zabudowy i zagospodarowania, przyjętymi Uchwałą Nr IV/17/2002 Rady Gminy Księżpol z dnia 30 grudnia 2002 r., ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXVIII/118/2012 Rady Gminy Księżpol z dnia 28 września 2012 r., Uchwałą Nr XIV/84/2015 Rady Gminy Księżpol z dnia 30 grudnia 2015 r. Uchwałą Nr XXXV/196/2017 Rady Gminy Księżpol z dnia 25 lipca 2017 r. oraz Uchwałą Nr III/10/2018 Rady Gminy Księżpol z dnia 28 grudnia 2018 r., Uchwałą Nr XXXVII/445/2023 Rady Gminy Księżpol z dnia 23 lutego 2023 r., co wskazano w części graficznej planu. Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany miejscowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol.

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 gminy Księżpol podporządkowano zasadom kształtowania polityki przestrzennej w sposób zapewniający ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój.

W §5 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określone zostały ustaleniem zasad zagospodarowania terenów pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów oraz zasadami sytuowania obiektów budowlanych.

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) zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu (§6),
- 3) zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu (§15-§20).

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.

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 audytu krajobrazowego, ponieważ dla województwa lubelskiego nie zostały uchwalony audyt krajobrazowy.

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 (§5), w tym uwzględniające:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem wykluczenia negatywnego znaczącego oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) ustalenie zasad ochrony ilościowej i jakościowej stanu wód podziemnych i powierzchniowych,
- 3) obowiązek utrzymania na granicy terenów przeznaczonych pod projektowane funkcje standardów akustycznych określonych przepisami odrębnymi,
- 4) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, na podstawie przepisów odrębnych.

Projekt miejscowego planu stanowi zmianę planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XIV/53/2003 Rady Gminy Księżpól z dnia 10 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004 r. Nr 32, poz. 730). W granicach projektowanego planu występują grunty wysokich klas jednak z uwagi na przeznaczenie tych gruntów w planie z 2003 r. pod funkcje zabudowy mieszkaniowej oraz pod usługi o szerokim profilu działalności i komunikację, w projekcie planu nie występuje potrzeba zmiany przeznaczenia tych gruntów na nierolnicze i nieleśne.

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

Projekt planu w §7 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. Z uwagi na występowanie figur, kapliczek i krzyży przydrożnych, nieujętych w gminnej ewidencji zabytków, w planie ustalono ich ochronę jako elementów krajobrazu kulturowego gminy.

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 (§ 5). 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.

Potrzeby osób niepełnosprawnych odniesiono w planie do ustalenia obowiązku zapewnienia dostępności obiektów usługowych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz zapewnienia minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów 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 planu 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 (§ 21).

7. Prawo własności

W granicach obszaru objętego projektem planu oraz w jego sąsiedztwie znajdują się grunty stanowiące własność osób fizycznych oraz własność Gminy Księżpol. 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. W planie ustalono obsługę komunikacyjną projektowanych terenów poprzez wyznaczenie podstawowego układu drogowego, w sposób nie obciążający właścicieli działek odpowiedzialnością za zapewnienie komunikacji skomplikowanymi służebnościami przechodu i przejazdu.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan 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. Trubakowska 2, 22-100 Chełm,
- 4) Wydziału Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego ul. Lubomelska 1/3, 20-074 Lublin,

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 przede wszystkim zasad dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu (§5) oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§10-11).

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

Projekt planu w § 11 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Księżpól został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz zgodnie przepisami odrębnymi. Projekt zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu, zostanie wyłożony do publicznego wglądu, w ramach którego zorganizowana została publiczna dyskusja nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

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

- 1) zamieszczenie obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zm mpzp w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Księżpól oraz na stronie internetowej Urzędu, wyznaczając termin składania wniosków do projektu zm mpzp,
- 2) wyłożenie projektu zmiany mpzp do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu.

W wyznaczonym terminie zainteresowani mogą składać wnioski i uwagi do projektu planu oraz mogą uczestniczyć w spotkaniu otwartym oraz w dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

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

Projekt planu miejscowego w § 11 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w ust. 2 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. 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 ład 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 inżynierijnie, z dostępem bezpośrednim do dróg lub poprzez dojazdy wewnętrzne. Nowe tereny zabudowy usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych, będą stanowiący 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. Tereny w granicach planu będą wymagać nakładów Gminy na urządzenie komunikacji drogowej. 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

Uchwała Nr XLVII/379/2023 Rady Gminy Księżpol z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol stwierdza potrzebę aktualizacji obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Księżpol, uwzględniającej potrzeby i możliwości rozwoju gminy w nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawa. Jednocześnie, Studium może stanowić podstawę rozstrzygnięć dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol.

Proponowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z polityką przestrzenną Gminy Księżpol sformułowaną w „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Księżpol”, przyjętym uchwałą Nr IV/17/2002 Rady Gminy Księżpol z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm.

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.

Wymiernym kosztem Gminy Księżpol będą koszty związane z budową przedsięwzięcia, infrastruktury z nim związanej oraz koszty zmiany przeznaczenia gruntów rolniczych na nierolnicze. Nie przewiduje się kosztów budowy infrastruktury technicznej, poza standardowymi, ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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