

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Gminy Księżpol na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021, poz. 741, ze zm.)

Zgodnie z podjętymi uchwałami **Rady Gminy Księżpol**: Nr XLII/240/2018 z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia o sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol (zgodnie z § 1 ust. 3 ww uchwały), Nr XXIII/168/2020 z dnia 1 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLII/240/2018 z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia o sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol oraz Nr XLVI/259/2018 z dnia 24 maja 2018 w sprawie przystąpienia o sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Księżpol, obszar objęty projektem zmiany planu miejscowego obejmuje tereny o powierzchni: teren oznaczony symbolem 1.P/U – ok. 0,06, teren oznaczony symbolem 2.P/U - ok. 0,34 ha stanowiące w wypisie rejestru gruntów tereny zabudowane (B) oraz tereny rolne (RIVb), będący własnością inwestora prywatnego. Teren przeznaczony zostanie pod funkcję: P/U – zabudowa produkcyjna (wytwórczość produkcyjna, rzemiosło) i/lub usługa. Tereny opracowania planu posiadają istniejący układ komunikacyjny – tereny dróg publicznych (droga gminna) oraz teren drogi wewnętrznej - znajdujące się poza opracowaniem zmiany planu. Z terenem opracowania sąsiadującą zabudowę stanowi zabudowa zagrodowa oraz zabudowa produkcyjna .

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Ustalenia zmiany planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez wprowadzenie nowej zabudowy.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1.,1. *W projekcie zmiany planu uwzględniono:*

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
 - a) *uwarunkowań wynikających z lokalizacji na terenach objętych ochroną prawną, znajdujących się w obszarach lub w sąsiedztwie Obszaru Natura 2000 oraz ekologicznego systemu ochrony gminy;*
 - b) *zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,*
 - c) *nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,*
 - d) *klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;*
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - a) *wprowadzenie nadzoru archeologicznego w celu ochrony cennych znalezisk,*

- b) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych (zmiana planu dotyczy jedynie zmiany zapisów dla określonych w istniejącym planie terenów, tereny określone w planie obecnie obowiązującym mają zapewniony dostęp do infrastruktury poprzez istniejącą a siatkę dróg publicznych oraz projektowane odcinki dróg jak również infrastrukturę techniczną – istniejącą i projektowaną)
 - 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
 - 9) potrzeby interesu publicznego – zarówno plan obowiązujący jak również zmiana planu nie narusza ww interesu publicznego
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;”
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Księżpól, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do zmiany planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Księżpól zważył interes publiczny i interesy prywatne.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od r. do r. W terminie przewidzianym do składania uwag tj. do dnia r. i w okresie wyłożenia do publicznego wglądu uwagi.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny (istniejące drogi publiczne i wewnętrzne) znajdujące się poza granicami opracowania zmiany planu;
- 2) obszary, dla których został sporządzony projekt zmian planu stanowi kontynuację funkcji istniejących w sąsiedztwie – terenów zabudowy usługowo - produkcyjnej jest więc spełnione jego dążenie do efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Księżpol posiada opracowanie pt. „*Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol*” przyjęte uchwałą Nr XXVII/163/2016 z dnia 14 grudnia 2016 r. Rady Gminy Księżpol.

Nie wskazuje niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol, przyjętego przez Radę Gminy Księżpol uchwałą Nr IV/17/2002 Rady Gminy Księżpol z dnia 30 grudnia 2002 r., z późniejszymi zmianami oraz wskazuje do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Księżpol XIV/53/2003 Rady Gminy Księżpol z dnia 10 grudnia 2003 r., terenu w obrębie geodezyjnym Majdan Stary.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. 20 tys. zł, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochód. Największe wydatki z budżetu gminy mogą wystąpić z tytułu opracowania planistycznego.

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

Opracowany projekt zmiany planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.