

**Uzasadnienie Uchwały Nr/.../24
Rady Gminy Wąwolnica
z dnia 2024r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 721 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Po przeanalizowaniu wniosków w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 18 października 2002 r. Nr 122, poz. 2646) podjęto Uchwałę Nr XXV/128/08 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, dla terenów w miejscowości Kębło.

Po podjęciu niezbędnych czynności określonych przepisami prawa przystąpiono do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica dla terenu określonego w załączniku graficznym do ww. uchwały.

W trakcie prac nad opracowywaną zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, były prowadzone równoległe prace nad projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica w celu dostosowania zapisów w studium do obowiązujących przepisów, korekty granic opracowania planów miejscowych w skali 1:1000 i wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W dniu 10 listopada 2010 r. Rada Gminy Wąwolnica podjęła uchwałę Nr XLV/228/10 zmieniającą granice opracowania planu w m. Kębło.

Projekt planu miejscowego kilkakrotnie był prezentowany podczas konsultacji społecznych. Ostateczna wersja projektu planu została zaakceptowana przez wszystkie strony zainteresowane. Przed poddaniem projektu planu miejscowego dalszej procedurze wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W maju 2011r. ze względu na brak środków finansowych Wójt Gminy Wąwolnica wstrzymał prace nad projektem planu miejscowego.

W latach 2011 - 2016 na podstawie zapisów w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica w skali 1:10 000 uchwalonym Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica, z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz. 2646 z dnia 18 października 2002r.) i przepisów odrębnych, na terenie objętym planem doszło do wtórnych podziałów działek oraz zmian w strukturze własności.

Mając na uwadze przyjęte rozwiązania planistyczne w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, uchwalonym uchwałą Nr XXXVIII/206/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r., istnieje możliwość podziału opracowania planu miejscowego na etapy. Na wskazanym obszarze w ww. studium oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica uchwalonym Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 18 października 2002 r. Nr 122, poz. 2646) został wyznaczony główny układ dróg publicznych zapewniający obsługę komunikacyjną terenu objętego planem.

Ze względu na koszty realizacji zamierzeń inwestycyjnych wskazanych w miejscowym planie (prac geodezyjnych, budowy dróg, infrastruktury itd.) Wójt Gminy Wąwolnica zwrócił się do Rady Gminy o podzielenie projektu uchwały na etapy możliwe do zrealizowania w odpowiednim czasie.

W dniu 17 marca 2016 r., Rada Gminy Wąwolnica podjęła Uchwałę Nr XV/93/16 zmieniającą Uchwałę Nr XXV/128/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica dopuszczając etapowe sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wskazanego w załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

Ze względu na zmiany uwarunkowań prawnych, jakie zaszły od dnia podjęcia Uchwały Nr XXV/128/08 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, do czasu wznowienia prac planistycznych w dniu 27.09.2016 r. Wójt Gminy Wąwolnica wystąpił ponownie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu o wnioski i wytyczne do planu.

Opracowano zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica dla poszczególnych terenów, zwaną miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Spełnione zostały wymogi art.15 ust.1 i art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kebło (Etap I) uznać należy za w pełni uzasadnione.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe mają pierwszeństwo przed pozostałymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. W sporządzonym planie miejscowym zostały uwzględnione zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany m.in.: wymagania dotyczące skali, formy, kolorystyki zabudowy, nakaz stosowania spójnych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: nawierzchnie i oświetlenie w obrębie terenów wskazanych jako przestrzenie publiczne.

2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Ze względu na położenie terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się wymogom ochrony zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 roku w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. W celu ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka lubelska (Lublin); w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych na obszarze strefy obowiązuje zakaz wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód. Ponadto, zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody, obowiązuje ochrona naturalnego ukształtowania terenu, zakazuje się prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac przeciwoświszkowych, wyklucza się niwelacje terenu, które mogą spowodować spływy wód opadowych na działki sąsiednie.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Przy opracowywaniu planu kierowano się zasadami „Konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego” (ICOMOS – Paryż, 1972). Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych

Przestrzeń publiczna w obrębie planu to: drogi gminne w linach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD-G** oraz drogi wewnętrzne w linach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu

symbolami **KDW**. Plan ustala m.in. nakaz zapewnienie dostępności i bezpieczeństwa dla osób niepełnosprawnych, stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: nawierzchnie i oświetlenie oraz przyjęcia zasad estetyki otoczenia.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Podczas sporządzania planu wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów. Wprowadzono, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stawkę procentową opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu – w wysokości 20% dla zabudowy mieszkaniowej, w wysokości 30% dla zabudowy pensjonatowej i usługowej oraz 1% dla terenów pozostałych.

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Nadbużański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa

7) Potrzeby interesu publicznego

Nie wprowadzono ustaleń zapisów powodujących kolizję interesów publicznych z prywatnymi w planie, przez co nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

8) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan zakłada, że sieci należy budować jako linie kablowe i lokalizować je w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami. Plan dopuszcza również realizację paneli, ogniw fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych w gospodarstwach domowych służących pozyskaniu energii z możliwością przyłączenia paneli, ogniw fotowoltaicznych do publicznej sieci. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspokajać z sieci dostępnych dystrybutorów. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspokajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.

9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

- a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan zakłada zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy.

12)

Plan wyznacza nowe tereny budowlane. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

– kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący główny układ drogowy, w tym parametry drogi gminnej do terenów nowej zabudowy, wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica uchwalonym Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 18 października 2002 r. Nr 122, poz. 2646); wyznaczono nowe drogi wewnętrzne.

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, pensjonatowej i usługowej w sposób umożliwiający mieszkańcom dostęp do publicznego transportu zbiorowego;
- zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1. Rada Gminy Wąwolnica podjęła Uchwałę Nr XXXV/259/2022 z dnia 29 września 2022 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica.

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

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne należy stwierdzić, iż realizacja ustaleń planu będzie miała wymierne korzyści dla budżetu gminy związane z wpływami z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości w wyniku zmiany przeznaczenia terenu.