

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Wąwolnicy z dnia roku w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica

1. Wstęp

Przedmiotowy plan stanowi realizację uchwały Nr XLIII/321/23 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica dla terenów położonych w miejscowościach: **Bartłomiejowice, Celejów, Grabówki, Huta, Karmanowice, Kębło, Łąki, Łopatki, Łopatki Kolonia, Marcunki, Rąblów, Rogalów, Stanisławka, Wąwolnica, Wąwolnica-Kolonia, Zarzeka, Zawada oraz Zgórzyńskie.**

Zmiany dotyczą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002, Nr 122, poz. 2646 z późniejszymi zmianami).

Plan miejscowy w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Granice planu obejmują wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/255/02 Rady Gminy w Wąwolnicy z dnia 5 października 2002r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Wąwolnica: Nr XVIII/91/08 z dnia 28 kwietnia 2008r., Nr XIX/108/12 z dnia 30 października 2012 r., Nr XXXVIII/206/14 z dnia 26 sierpnia 2014 r. oraz Nr III.22.24 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 20 czerwca 2024 r., tereny:

- 1) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN-ML-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług;
- 4) **MN-ML** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 5) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 6) **MN-UT** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki;
- 7) **U** – teren usług;
- 8) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 9) **UT-US** – teren usług turystyki lub teren usług sportu i rekreacji;
- 10) **UT-UZ-US** – teren usług turystyki lub usług zdrowia lub teren usług sportu i rekreacji;
- 11) **U-US** – teren usług lub teren usług sportu i rekreacji;
- 12) **RN-L** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub teren lasu
- 13) **RNL-ZP** – teren łąk i pastwisk lub zieleni urządzonej;
- 14) **RNR** – teren gruntów ornyczych oraz upraw;
- 15) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

- 16) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 17) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 18) **L** - teren lasu;
- 19) **IOP** – teren punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
- 20) **IW** – teren wodociągów;
- 21) **KDG** – teren dróg głównych;
- 22) **KDL** – teren dróg lokalnych;
- 23) **KDD** – teren dróg dojazdowych;
- 24) **KOP** – teren parkingu;
- 25) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 26) **Z** – teren zieleni,
- 27) **I** – teren infrastruktury technicznej,
- 28) **IE** – teren elektroenergetyki.

Celem regulacji przyjętych w planie jest wytyczenie zasad zagospodarowania na terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych oraz doprowadzenia do zgodności ustaleń planistycznych z kierunkami rozwojowymi ustalonymi w znowelizowanym w 2024 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica. Nowe inwestycje, realizowane w ramach delegacji uchwały inicjującej plan, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miejscowej ludności. Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych. Rysunki planu zostały opracowane w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

2. 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załącznikach graficznych. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. § 6 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 4 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przedmiotowych terenów.

Na obszarach objętych zmianą, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12

września 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2002, Nr 122, poz. 2646) z późniejszymi zmianami w tym uchwałą Nr VII/31/15 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Wąwolnica.

Dokonanie zmian planu miejscowego ma na celu umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych poniżej opisanych. Projekt przewiduje wprowadzenie nowych terenów: zabudowy zagrodowej (w tym z agroturystyką), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, terenów usług (w tym usługi zdrowia, turystyki), terenów sportowo-rekreacyjnych, teren infrastruktury technicznej (w tym punkt selektywnej zbiórki odpadów), tereny poszerzeń dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny zieleni urządzonej. Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna przedmiotowego opracowania uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne i jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w tym konieczność zachowania terenów gruntów ornych przed zabudową poza terenami wyznaczonymi w Studium jako tereny inwestycyjno-budowlane). Tym samym w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z ustawy, których celem jest osiągnięcie zarówno spójnej struktury zabudowy jak i jej formy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami § 7 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określający zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w § 7 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. W zakresie ochrony przyrody stwierdzono, iż części obszarów objętych planem położona jest w granicach: Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, w proponowanym obszarze ochronnym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 - Zbiornik Niecka Lubelska (Lublin) – wszystkie tereny, obszarze korytarza ekologicznego – dolina rzeki Bystrej, w granicach ekologicznego systemu obszarów chronionych (ESOCH). W części graficznej zobrazowano zasięg w/w obszarów. Plan miejscowy w § 9 zawiera informację o sposobach zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania

przestrzennego województwa. W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Niezabudowana przestrzeń jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, a w efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszar. Zgodnie z procedurą sporządzania planu, określoną w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Wyznaczone planistycznie nowe tereny inwestycyjne, zlokalizowane w obszarach rolnych, dotyczą niższych klasa bonitacyjnych. Nieznaczne fragmenty terenów inwestycyjnych (nie związanych z obsługą rolnictwa) znajdujących się w wyższych klasach bonitacyjnych posiada już przeznaczenie nierolnicze wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych.

Nie stwierdzono też konieczności występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne, ani Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

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

Plan miejscowy w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie dotyczące regulacji planistycznych. Uwzględniono zapisy w zakresie występujących w granicach opracowania planu stanowisk archeologicznych, obejmując je ochroną. W planie miejscowym uwzględniono obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (magazyn zbożowy w Kęble oraz d. dwór w Łopatkach), które podlegają planistycznej ochronie konserwatorskiej. Na terenach objętych planem miejscowym nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz tereny wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej. Projekt zmian planu miejscowego był podwójnie uzgadniany z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie, w ramach uzgodnień uszczegółowiono zasady ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru oraz ewidencji zabytków (dotyczy zwłaszcza wybranych obszarów położonych w Celejowie, Kęble oraz Łopatkach).

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Plan miejscowy w § 7 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na obszarach objętych planem, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwości w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się również ustaleniami planu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego (§ 7 ust. 3), obejmujących zwłaszcza inwestycje łączności

publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W granicach terenów objętych planem nie ma stref ochronnych do 50,0 m od granic cmentarzy i stref ochronnych od 50 m do 150 m od granic cmentarzy w zasięgu których obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi. Plan w swoich granicach opracowania nie obejmuje także stref zamieszkania oraz stref ruchu, ale obejmuje drogi publiczne. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej zostały zawarte w § 21. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w § 13, a odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową czy stosowania rozwiązań przystosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami w przypadku realizacji systemu komunikacji. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, co ma na celu zapewnienie im nieograniczonego dostępu do budynków i obiektów, co więcej, nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których został sporządzany. Jednak zawarte w §10 oraz w Rozdziale IV planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica”. Nowe tereny inwestycyjne wyznaczono w sąsiedztwie istniejących dróg oraz uzbrojenia a także terenów już zainwestowanych. Bezpośrednią korzyść jaką może odnieść Gmina uchwalając miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego to przede wszystkim zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości Gminy (np. wzrost wpływu z podatków – np. z wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych oraz usługowych), które będą stale zasilać budżet gminny oraz ewentualnej opłaty planistycznej. Plan przyczyni się do rozwoju usług zdrowia, sportu i turystyki co także zwiększy atrakcyjność inwestycyjną w tym zakresie oraz możliwość powstania nowych miejsc pracy. Zatem realizacja ustaleń planu jest korzystna dla rozwoju ekonomicznego Gminy.

7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty stanowiące mienie powiatowe, gminne jak i należące do osób prywatnych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Plan nie ogranicza prawa własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności oraz tam zasadne, nawiązują do rozgraniczeń funkcjonalnych w obecnie obowiązujących planach. W sytuacji gdyby ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty. W planie uwzględniono warunki

inwestowania, korzystne dla inwestorów realizującego przedsięwzięcie, a tym samym inwestor w trakcie procesu inwestycyjno-budowlanego zobowiązany jest do wykazania się tytułem prawnym do przedmiotowych terenów.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Wyznaczenie terenu sportu w Wąwolnicy (teren 14.1US), będzie umożliwiło zrealizowanie profesjonalnej strzelnicy sportowej, uwzględniając korzystne uwarunkowania terenowe (skarpy) w miejscu tymczasowych obiektów (nie spełniających warunków funkcjonalno-przestrzennych), co przyczyni się do zwiększenia zaspokojenia potrzeb obronności w zakresie wyszkolenia. Obecnie z tych obiektów i urządzeń korzysta wiele osób związanych z różnymi formacjami mundurowymi. W granicach opracowania planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeba interesu publicznego

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego (w tym pilna potrzeba realizacji profesjonalnego punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych), a także określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Tym samym rozwiązania planistyczne uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez: m.in. utrzymanie i wprowadzenie nowych dróg publicznych (poszerzeń), za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości czy racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz jej konieczną rozbudowę.

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

W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące przede wszystkim zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (w tym zwłaszcza elektroenergetycznej), dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach objętych planem miejscowym. Plan ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji. Na wniosek PGE Dystrybucja wydzielono kilkanaście terenów elektroenergetyki oznaczonych symbolem IE lub wydzieleń wewnętrznych oraz terenu infrastruktury technicznej pod planowane stacje transformatorowe. Ponadto w związku z opinią GAZSystemu, uwzględniono przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1000 relacji Wronów-Rozwadów ze strefą kontrolowaną (wyłączoną z zabudowy) – dotyczy obszarów w Zawadzie.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Dotychczas wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego. Zapewniono możliwości

składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi 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.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych będą publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przygotowana do przekazania do organu nadzorczego – Wojewody Lubelskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapisy planu zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę (np. teren 11.1IW). Wprowadzone zostały również ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych mające na celu ochronę zasobów wodnych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy organ ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia wnioskowanego przez podmioty prywatne (przedsiębiorców), a także poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes publiczny został uwzględniony poprzez zapewnienie rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego (poszerzenia dróg dojazdowych) oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia możliwości budowy, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń. Plan wyznacza nowe tereny budowlane, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego. W trakcie przygotowania projektu ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do

sporządzania planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została również udostępniona do zaopiniowania, a następnie zostanie poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp, której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dokonano w niej prognozy wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na każdym istotnym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniona zostanie możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez składanie wniosków i uwag do projektu dokumentu. Ustalenia planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

4. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy

Obszary przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej już zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego stwierdzono, iż:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej - poza granicami planu, zarówno drogi publiczne jak i drogi wewnętrzne oraz infrastruktury technicznej. Fragmenty dróg publicznych – gminnych, objętych planem to projektowane krótkie odcinki dróg gminnych (poszerzenia). Z tego względu przedmiotowy plan miejscowy nie wpływa na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy, a przyjęte w planie przeznaczenie terenów, stanowi adaptację istniejących funkcji w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez możliwość realizowania ciągów pieszo - jezdnych i dróg rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

W dniu 29 września 2022 r. Rada Gminy Wąwolnica podjęła uchwałę Nr XXXV/259/2022 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica, zgodnie z którą stwierdzono potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy w oparciu o zasadne wnioski oraz zmiany obowiązujących wymogów prawnych (w przypadku studium jego aktualizacja już została wykonana w 2024 r.). Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analiz stanowiących podstawę podjęcia uchwały Nr XXXV/259/2022 oraz z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w zaktualizowanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, przyjętym uchwałą Nr III.22.24 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 20 czerwca 2024 r.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan miejscowy wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, związane z dochodami jak i wydatkami. Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozwój sieci infrastruktury technicznej w tym budowa profesjonalnego punktu selektywnej zbiórki odpadów oraz niektórych odcinków dróg publicznych i poszerzeń terenów dróg publicznych KDD. Przeważająca większość nowych terenów inwestycyjnych, ujęta w planie nie będzie generować nowych wydatków z uwagi na istniejący układ drogowy i infrastrukturę techniczną lub zgodność z dotychczasowymi ustaleniami obowiązującego planu miejscowego (już wyznaczone tereny obsługi komunikacyjnej) poza granicami zmiany planu. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Ponadto w przypadku realizacji usług w tym usług turystyki i usługi zdrowia, na terenach wyznaczonych w planie miejscowym, będzie źródłem wpływów dochodowych Gminy od nieruchomości oraz nowych miejsc pracy. Podobnie z innymi terenami inwestycyjnymi, które dodatkowo będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów lub umożliwiających modernizację istniejącego zainwestowania w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

7. Przebieg procedury planistycznej

Procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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. W ramach przeprowadzonej procedury, po podjęciu uchwały Nr XLIII/321/23 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica w miejscowościach: Bartłomiejowice, Celejów, Grabówki, Huta, Karmanowice, Kębło, Łąki, Łopatki, Łopatki Kolonia, Mareczki, Rąblów, Rogalów, Stanisławka, Wąwolnica, Wąwolnica-Kolonia, Zarzeka, Zawada oraz Zgórzyńskie, Pan Burmistrz ogłosił i obwieścił (BIP, prasa lokalna, tab. ogłoszeń) o przystąpieniu do sporządzenia zmian planu miejscowego i wyznaczył termin do składania wniosków. Ponadto pozyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Puławach. Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, projekt planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione organy i instytucje. W wyniku postanowienia RDOŚ dwa obszary przeznaczone wstępnie pod zabudowę zagrodową (w Bartłomiejowicach oraz Kęble) nie uzyskały pozytywnego uzgodnienia. Po ponowieniu uzgodnień w niezbędnym zakresie projektu, następnie wyłożono go do publicznego wglądu. Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym dokumencie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica. Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Opracowany plan zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on sporządzony.