

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka (ETAP III obejmujący tereny w obrębach geodezyjnych Bukowina)

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) projekt planu miejscowego 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;
- 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Procedura sporządzenia planu została zainicjowana podjętą Uchwałą Nr XXXVII/232/2018 Rady Gminy Biszczka z dnia 11 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka. Niniejsza uchwała obejmowała zakresem cały obszar gminy Biszczka. Dotychczas, zrealizowano zmianę miejscowego planu obejmującą grunty wsi Biszczka. ETAP I obejmuje zmianę miejscowego planu w obrębach geodezyjnych: Suszka, Budziarze, Żary, Wólka Biska, Gózd Lipiński, Wola Kulońska, Bukowina i Biszczka. ETAP II obejmuje tereny w miejscowości Budziarze i Żary. ETAP III zmiany miejscowego planu, obejmujący tereny w obrębie geodezyjnym Bukowina, zwany dalej „planem” został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujące do dnia 24.09.2023 r., w związku z 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).

Zgodnie z art. 67 ust. 3 ww. ustawy zmieniającej – do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, przepisy ustawy zmienianej stosuje się w brzmieniu dotychczasowym, przy zachowaniu wymogu przeprowadzenia procedury 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) oraz uwzględnieniu innych przepisów odrębnych.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biszczka

Na obszarze sporządzonego projektu zmiany planu obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka uchwalone Uchwałą Nr XLIII/335/2023 Rady Gminy Biszczka z dnia 8 grudnia 2023 r. W obowiązującym Studium jednym z kierunków zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy jest rozwój sieci osadniczej z uwzględnieniem funkcji zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej. Zmiana miejscowego planu jest następstwem wniosków właścicieli terenów objętych opracowaniem. Przeprowadzone analizy wykazują zgodność projektowanych zmian planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka.

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - stanowią przedmiot regulacji zawartych w części tekstowej projektu miejscowego planu i na rysunku planu. Regulacje odnoszą się do zasięgu obszaru opracowania oraz zasad kształtowania zagospodarowania terenów objętych planem.

W planie jednoznacznie ustalono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobach zagospodarowania, maksymalne i minimalne parametry zagospodarowania i zabudowy oraz wskazano linie zabudowy, kształtujące zasięg zabudowy w granicach planu. W przedmiotowym planie, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury stanowią ustalenia określające zasady ochrony

i kształtowania ładu przestrzennego (§5) oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (§12-15).

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych planem są przedmiotem analiz i ocen wykonanych na etapie inwentaryzacji urbanistycznej oraz projektowanego dokumentu. Do powyższego zagadnienia odnoszą się ustalenia planu określające zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (§12-15) jak również zasady kształtowania krajobrazu (§6).

Na etapie sporządzania projektu planu analizowano założenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego pod względem krajobrazów priorytetowych. Na terenie gminy Biszczka nie wyznaczono granic takich krajobrazów.

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

Ustalenia planu (§6) określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, uwzględniono w planie poprzez nakaz stosowania rozwiązań zapewniających zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska.

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez analizę tych zasobów w obszarze miejscowego planu. W granicach planu obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych nr AZP 96-82 nr 30 i AZP 96-82 nr 31 oznaczonych w części graficznej zmiany planu granicą oraz numerem ewidencyjnym. Ponadto, w planie ustalono ramy postępowania w przypadku dokonania odkryć obiektów i zabytków archeologicznych. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarto w §7 planu.

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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zawarte w ustaleniach planu, określających wymagania ochrony środowiska (§6), natomiast w §9 ust. 4 pkt 4 i §10 ust. 4 uwzględniono konieczność zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w terenach o funkcjach usługowych oraz rekreacyjnych. Obszar opracowania położony jest poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Tanew.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację ustaleń planu w odniesieniu do:

- 1) przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (§12-15);
- 2) stawek procentowych służących naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§16).

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględnia się poprzez założenie wzrostu wartości obszaru objętego planem w wyniku nowego przeznaczenia terenów oraz dostępności do infrastruktury technicznej

7. Prawo własności

Prawo własności uwzględniono poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uwzględniający nie tylko potrzeby właścicieli nieruchomości objętych planem ale również potrzebę interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Przedmiotowy plan spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zawiadomienie właściwych instytucji i organów o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, a następnie skierowania do uzgodnień do właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa. Na terenie gminy Biszczka nie występują obiekty lub tereny istotne pod względem obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”. Realizacja potrzeb interesu publicznego zawiera się w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (§12-15).

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

Ustalenia planu określają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§9-10).

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, Wójt Gminy Biszczka uwzględnił poprzez:

- podanie do publicznej wiadomości ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka na terenie obrębu geod. Biszczka wraz z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z zastosowaniem postępowania uproszczonego (prasa lokalna, tablica ogłoszeń, strona aktualności Gminy Biszczka i strona BIP),
- ogłoszenie o konsultacjach społecznych w związku z opracowanym miejscowym planem (prasa lokalna, tablica ogłoszeń, strona aktualności Gminy Biszczka i strona BIP),
- bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy Biszczka.

W procedurze zmiany miejscowego planu, Wójt Gminy Biszczka rozpatrzył wnioski składane przez właścicieli gruntów obręb geod. Biszczka, które wpływały w terminie od 2018 r. do 2022 r. W związku z Ogłoszeniem o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu, przyjęto wywieszenie Ogłoszenia na tablicach ogłoszeń gminy Biszczka. Jest to źródło informacji najtrafniej docierające do mieszkańców gminy.

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

Dla potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, ustalenia planu zawierają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§10).

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

W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Biszczka o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej planu, wpłynęły wnioski od instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło ... uwag odnośnie rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W związku z powyższym, zakłada się, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zawarte są w ustaleniach planu, w szczególności dotyczących:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§5),
- 2) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania (§12-15),

Obszar planu jest dostatecznie skomunikowany, niemniej może wymagać dodatkowych nakładów gminy w związku z polepszeniem stanu gminnych dróg dojazdowych do projektowanych terenów. 6

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka przyjęta Uchwałą Nr XX/126/2016 Rady Gminy Biszczka z dnia 28 grudnia 2016 r. Niniejsza analiza zakładała aktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka, uchwalonego Uchwałą Nr VI/13/2002 Rady Gminy Biszczka z dnia 20 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami – uwzględniającą potrzeby i możliwości rozwoju Gminy Biszczka w nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawa oraz potrzebę aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biszczka, uchwalonego Uchwałą Nr XV/56/2004 Rady Gminy Biszczka z dnia 16 marca 2004 r. z późniejszymi zmianami. Na przestrzeni lat 2020 – 2023, zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka. Dokument został uchwalony Uchwałą Nr XLIII/335/2023 Rady Gminy Biszczka z dnia 8 grudnia 2023 r.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wskazuje na skutki finansowe, jakie może przynieść dla budżetu gminy uchwalenie tego dokumentu i na uwzględnienie w budżecie gminy 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.

Prognozuje się, że uchwalenie przez Radę Gminy Biszczka projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Biszczka, powinno przynieść dodatni finansowy bilans zysków nad kosztami dla budżetu gminy związanymi z budową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Zakłada się, że głównymi wpływami do budżetu gminy będą wpływy z podatków w związku z nową zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjną. Ponadto, realizacja zabudowy usługowej i produkcyjnej będzie generować nowe miejsca pracy.