

Urzędów, dnia 20 lipca 2017 r.

**Burmistrz Urzędowa**

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**w Urzędowie**

## **Uzasadnienie**

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów dla wybranych działek w obrębach: Kozarów i Mikuszewskie**

#### **1. Podstawa podjęcia uchwały.**

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów dla wybranych działek w obrębach: Kozarów i Mikuszewskie.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXVIII/173/16 Rady Miejskiej w Urzędowie z dnia 2 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów dla wybranych działek w obrębach: Kozarów i Mikuszewskie”, zwanej dalej „projektem planu miejscowego”.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy jak: dobra kultury współczesnej, tereny przestrzeni publicznej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

W graniach analizowanego obszaru obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów” przyjęte uchwałą Nr XXXIV-245/2001 Rady Miejskiej w Urzędowie z dnia 26 listopada 2001 r. z późn. zm., zgodnie z nim tereny objęte planem zostały przeznaczone pod teren rolniczy, teren zabudowy usługowej oraz teren lasu.

Po rozpoczęciu procedury przystąpienia do sporządzenia niemniejszego planu Rada Miejska w Urzędowie uchwałą Nr XXX/179/16 z dnia 30 września przystąpiła do sporządzenia VI zmiany obowiązującego Studium, w celu dostosowania dokumentu do planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Polityka przestrzenna gminy ma celu zapewnienie zgodności dokumentów, dostosowując projekt planu do ustaleń projektowanego Studium oraz zapewnić poprawność rozpoczętych procedur formalno - prawnych. Dokument projektu VI zmiany Studium znajduje się aktualnie na etapie opiniowania i uzgodnień.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami projektu VI zmiany Studium.

Tereny objęte planem w miejscowości Kozarów planuje się przeznaczyć pod stację elektroenergetyczną w związku z rozbudową infrastruktury elektroenergetycznej w powiecie Kraśnickim.

Natomiast tereny w obrębie Mikuszewskie przeznaczone są obecnie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, jednak obowiązujące ustalenia planu są sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi właściciela terenu, który planuje rozbudowę działającego w obszarze planu zakładu produkcyjnego.

## **2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.**

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §6 i 7 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §8 zapisy uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §11 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich

gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej.

- 8) w granicach planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §11 uchwały. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §11 uchwały. W planie miejscowym nie wyznaczono terenów dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów zostaje zapewniona, przez przyległe drogi publiczne.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §11 zapisy uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 17 października 2016 r. ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek osoby fizycznej. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje, kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Urzędzie, do zaopiniowania. Po skorygowaniu projektu o uwagi Komisji, projekt przekazano do etapu opinii i uzgodnień.

Projekt planu został przekazany 11-stu organom uzgadniającym oraz 10-ciu organom opiniującym, w celu sprawdzenia zgodności. Plan uzyskał 3 negatywne opinie, pozostałe instytucje pozytywnie zaopiniowały i uzgodniły zaproponowane rozwiązania.

Projekt planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został skorygowany o uwagi przekazane przez organy oraz ponownie wysłany do zaopiniowania przez Ministra Środowiska oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, po uzyskaniu ponownych opinii, pozytywnych opinii, projekt przekazano do dalszego procedowania.

Kolejno Burmistrz Urzędowa w dniu 20 lipca 2017 r. ogłosił i obwieścił w prasie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o wyłożeniu projektu planu wraz z uzasadnieniem i Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 lipca 2017 r. do 28 sierpnia 2017 r.. W dniu 28 sierpnia 2017 roku w budynku Urzędu Miejskiego w Urzędzie odbyła się dyskusja publiczna, w której wzięło udział ..... osób. W ustalonym nieprzekraczalnym terminie tj. do 11 września 2017 r., wpłynęło ..... uwag. Burmistrz Urzędowa rozpatrzył uwagi zgodnie z wykazem uwag, wprowadzając korekty do projektu planu.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego.
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §11 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu planu jest przygotowana Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Urzędów.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §11 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy przemysłowej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

### **3. 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.**

Rada Miejska w Urzędowie Uchwałą Nr XXXII/198/16 z dnia 25 listopada 2016 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Burmistrza Urzędowa, Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Urzędów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Urzędów. W celu oceny postępu uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia programów realizacji gminnego programu rewitalizacji w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego Prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż projekt planu miejscowego przyniesie wpływy do budżetu Miasta i Gminy Urzędów.

W wyniku sporządzenia projektu miejscowego planu przewiduje się wzrost wartości nieruchomości o numerach ew. 138, 139, 145, 146 w obrębie Kozarów oraz o numerach ew. 1123/5, 1123/6, 1123/7, 1123/8, 1123/10, 1123/11, 1123/12 w obrębie Mikuszevskie, co spowoduje wzrost podatku od nieruchomości oraz w przypadku zbycia nieruchomości w przeciągu 5 lat od dnia uchwalenia miejscowego planu naliczenia opłaty adiacenckiej.

### **5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 17 października 2016 r. Burmistrz Urzędowa ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie, do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynął żaden wniosek „indywidualny”, wpłynęło jednak 8 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Urzędowie, do zaopiniowania. W dniu 31 stycznia 2017 r. członkowie KUA zaopiniowali projekt pozytywnie z uwagami. Po skorygowaniu projektu o uwagi Komisji, projekt przekazano do etapu opinii i uzgodnień.

Projekt planu został przekazany 11-stu organom uzgadniającym oraz 10-ciu organom opiniującym, w celu sprawdzenia zgodności. Plan uzyskał 3 negatywne opinie, pozostałe instytucje pozytywnie zaopiniowały i uzgodniły zaproponowane rozwiązania.

Plan uzyskał negatywną opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, po skorygowaniu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko o uwagi organu, ponownie wystąpiono z prośbą o zaopiniowanie projektu. Pismem nr WSTV.410.32.2017.AS z dnia 4 kwietnia 2017 r. projekt uzyskał pozytywną opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Projekt został także uzupełniony i sprawdzony, pod względem uwag przesłanych w piśmie opiniującym przez Komendę Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Kraśniku.

W związku z nieuwzględnieniem w projekcie uchwały Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406, projekt został skorygowany i ponownie wysłany do zaopiniowania.

Kolejno Burmistrz Urzędowa w dniu 20 lipca 2017 r. ogłosił i obwieścił w prasie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o wyłożeniu projektu planu wraz z uzasadnieniem i Prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 lipca 2017 r. do 28 sierpnia 2017 r.. W dniu 28 sierpnia 2017 roku w budynku Urzędu Miejskiego w Urzędowie odbyła się dyskusja publiczna, w której wzięło udział ..... osób. W ustalonym nieprzekraczalnym terminie tj. do 11 września 2017 r., wpłynęło ..... uwag. Burmistrz Urzędowa rozpatrzył uwagi zgodnie z wykazem uwag, wprowadzając korekty do projektu planu.

#### **6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy produkcyjno - usługowej oraz terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Obszar objęty planem ma zapewnić dostępną komunikacyjną poprzez przyległe drogi publiczne oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej.

Obszar opracowania nie posiada cennych walorów krajobrazowych i przyrodniczych. Planowana zabudowa przemysłowo-usługowa ma nawiązywać kubaturą i architekturą do istniejących w otoczeniu budynków.

Projekt planu nie zostanie objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### **7. Podsumowanie.**

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

**Burmistrz Urzędowa**