

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – etap B został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XLVI/261/2022 Rady Gminy Grabowiec z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec zmienionej Uchwałą Nr IV/15/24 Rady Gminy Grabowiec z dnia 17 lipca 2024 r. Obszar objęty planem miejscowym wynika z potrzeby ustalenia nowych zasad zagospodarowania terenów dla wskazanego obszaru. Zapisy planu miejscowego wskazują m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej (w tym usług sportu i rekreacji), fotowoltaiki, zieleni oraz wód. Znaczna część terenów objętych planem jest dotychczas niezabudowana, stanowi użytki rolne. W procedurze opracowania planu miejscowego Wójt Gminy wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne. W toku postępowania otrzymano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych o łącznej powierzchni ok. 12,4 ha, natomiast dla gruntów o powierzchni ok. 29,7 ha otrzymano odmowę. Tereny, które otrzymały odmowę, zostały wyłączone z opracowania planu miejscowego, w oparciu o Uchwałę nr IV/15/24 Rady Gminy Grabowiec z dnia 17 lipca 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 , poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Grabowiec Uchwały Nr XLVI/261/2022 Rady Gminy Grabowiec z dnia 17 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Grabowiec, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie o projekcie planu miejscowego do gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- wprowadzono zmiany do projektu planu wynikające z otrzymanych opinii uzgodnień,
- wystąpiono do ministra Rolnictwa i Rozwoju wsi za pośrednictwem Marszałka województwa Lubelskiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III,

- podjęto Uchwałę Nr IV/15/24 Rady Gminy Grabowiec z dnia 17 lipca 2024 r. dopuszczającą etapowe sporządzenie planu dla wybranych obszarów Gminy Grabowiec,
- otrzymano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 czerwca 2025 r., w ramach której otrzymano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchni łącznej 12,4164 ha, natomiast dla gruntów o łącznej powierzchni 29,6876 zgody nie otrzymano,
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego dla etapu B do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 29 sierpnia 2025 r.,
- przedstawiono Radzie Gminy Grabowiec projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
 - c) pozostałe ustalenia paragrafu 8 uchwały;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, jak również stanowisk archeologicznych wraz ze strefą ochrony;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy oraz układem ponadlokalnym poprzez drogi publiczne gminne i powiatowe, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez wyznaczenie części terenów zabudowy w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej;
- 7) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami właścicieli, inwestorów oraz władz gminy;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

9) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu przeznaczenie terenów, możliwość realizacji infrastruktury technicznej;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Gminy Grabowiec oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym publikacji na stronach internetowych BIP Urzędu Gminy Grabowiec oraz informacją o możliwości składania uwag do projektu planu,
- d) 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 przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Wskazane w planie tereny w znacznej części położone są na obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w którym dominują zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna z ukształtowanym już układem komunikacyjnym. Zatem uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez wskazanie terenów zgodnie z istniejącą charakterystyką zabudowy.

Podczas procedowania zmiany planu miejscowego Wójt Gminy Grabowiec wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie zmiany planu miejscowego poprzedzone zostało opracowaniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla części obszarów objętych planem. Zmiana Studium umożliwiła realizację zmiany planu miejscowego zgodnie z aktualnymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Grabowiec. Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania części terenów nią objętych. Sporządzenie planu uzasadnione jest także ekonomicznie, gdyż wprowadza możliwość zabudowy zagrodowej na tereny rolnicze, dopuszcza lokalizację przemysłu, składów i magazynów oraz usług zapewniając odpowiednie zaplecze dla gospodarki rolnej oraz wprowadza zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie plomb w zwartej zabudowie miejscowości. Zmiana planu ponadto ogranicza wydatki związane z budową układu drogowego poprzez wykorzystanie w znacznej części istniejących ciągów dróg publicznych. W przypadku infrastruktury technicznej należy zapewnić kontynuację sieci wodociągowej dla terenów dotychczas nieuzbrojonych, realizacja inwestycji będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy. Zaproponowane przeznaczenie terenów uwzględnia również aspekt przyrodniczy poprzez brak negatywnego oddziaływania na środowisko oraz aspekt społeczny, co potwierdzone jest uwzględnieniem wniosków złożonych przez mieszkańców oraz inwestorów.

Z uchwały nr VI/30/2019 Rady Gminy Grabowiec z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika częściowa nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Grabowiec przyjętego uchwałą Nr III/21/02 z dnia 31 grudnia 2002 r. a tym samym potrzeba realizacji procedur planistycznych. Projekt zmiany planu miejscowego uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione uzasadnienie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zasadne, stanowi wyraz woli Rady Gminy Grabowiec względem kształtowania przestrzeni w obszarze gminy. Powyższe wpisuje się w instytucję tzw. władztwa planistycznego gminy i jest przejawem racjonalnego gospodarowania przestrzenią gminy.