

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY RADY GMINY DOROHUSK
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk obejmującego obszar w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska opracowany został w następstwie uchwały Rady Gminy Dorohusk Nr LII/295/2023 z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska. Plan dotyczy działek w obrębie Świerże Kolonia o numerach: 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 82/1, 82/2 i część działki 83 oraz działki w obrębie Wólka Okopska o numerze: 475, zgodnie z załącznikiem graficznym. Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został szczegółowo określony w załącznikach do powyższej uchwały Rady Gminy Dorohusk. W trakcie opracowania planu obszar opracowania został nieco zmieszony w stosunku do granic określonych w załączniku graficznym uchwały intencyjnej z powodu wyłączenia działek nr geod 474, 476 w obrębie Wólka Okopska oraz działki nr 84 i część działki nr 83 w obrębie Świerże Kolonia z granic planu.

Prace dotyczące przedmiotowego planu miejscowego prowadzone są 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 zw. z art. 67 ust. 3 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, z późn. zm.). Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

Plan po wyłączeniu z terenu opracowania działek nr geod 474, 476 w obrębie Wólka Okopska oraz działki 84 i części działki nr 83 w obrębie Świerże Kolonia, dotyczy obszaru o powierzchni ok. 35,76 ha, zlokalizowanego w centralnej części gminy w obrębie Świerże Kolonia i Wólka Okopska w bezpośrednim sąsiedztwie bocznic kolejowych. Od północy teren sąsiaduje bezpośrednio z terenami kolejowymi bocznic kolejowej. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk przyjętego uchwałą nr II/8/2024 Rady Gminy Dorohusk z dnia 23 maja 2024 r.

Obszar objęty planem zagospodarowania zgodnie z obowiązującym studium położony jest na terenach oznaczonych symbolem 5P – obszary składów, rzemiosła, produkcji. Na obszarze planu w dniu opracowania nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono ze względu na zamierzenia inwestycyjne planowane przez inwestorów w związku z sąsiedztwem linii kolejowej i niedalekim sąsiedztwem drogi ekspresowej i przejścia granicznego z Ukrainą. Zakres ustaleń wynika z potrzeb określonych w złożonych przez właścicieli wniosków o opracowanie planu w związku ze zmianami własnościowymi i potrzebami prowadzonej działalności.

Uchwała została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w zw. 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 z późn. zm.), 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Przedmiotowy plan opracowany został wraz z prognozą środowiskową oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, w których oceniono wpływ projektowanych ustaleń na otaczające środowisko oraz na finanse publiczne, w tym w szczególności na budżet gminy.

Plan sporządzony został z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.

1130 z późn. zm.).

W ramach prac nad planem wypełnione zostały również wymogi strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określone art. 50, 51 i 54 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko poprzez akceptację milczącej zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a także pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Uwzględniono zgłoszone w trakcie opiniowania uwagi PKP Linie Kolejowe S.A. oraz Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni wypełniona, a terminy dotrzymane. Plan miejscowy uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia oraz zgody formalne, nie wymagał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia planu uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatnych właścicieli nieruchomości objętych miejscowym planem, którzy wnioskowali o opracowanie planu. Wprowadzane ustalenia służyć będą gospodarczemu wykorzystaniu nieruchomości, ich budowlanemu przeznaczeniu, a także rozwojowi na terenie gminy niezbędnych funkcji gospodarczych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono poprzez analizę zakresu ustaleń planu w kontekście możliwych zagrożeń dla ładu przestrzennego, dla kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury, możliwego wpływu na walory architektoniczne i krajobrazowe. Nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy do czasu uchwalenia przez Sejmik Województwa Lubelskiego przedmiotowego dokumentu.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, zrealizowano poprzez analizę, w tym w prognozie oddziaływania na środowisko, możliwych skutków środowiskowych projektu planu nie znajdując istotnie negatywnych oddziaływań na stan i jakość środowiska, które mogłyby stanowić uzasadnienie do odstąpienia od dokonywanych ustaleń planu, gdyż teren w studium jest przeznaczony pod funkcje P - obszary składów, rzemiosła produkcji.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez fakt, że przyjęte ustalenia planu wpisują się w stan ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków oraz w dobra kultury współczesnej, które nie występują na obszarze planu.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami uwzględniono poprzez analizę skutków planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – nie znajdując podstaw do niedokonywania przedmiotowego planu. W granicach objętych planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych. Teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowej, położonym na wschód od terenu planu. W strefie oddziaływania zakładu plan wskazuje na uwzględnienie uwarunkowań wynikających z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu o zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Walory ekonomiczne przestrzeni objętej sporządzeniem planu uwzględnione zostały w oparciu o przewidywane korzyści wynikające ze zwiększonych, przez ustalenia projektu planu, możliwości zagospodarowywania i zabudowy terenów w dostosowaniu do określonych potrzeb inwestycyjnych.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez możliwie najmniejsze ingerowanie przyjętymi

ustaleniami planu w prawo własności. Skutkiem uchwalenia planu będzie zwiększenie możliwości wykorzystania nieruchomości na cele inwestycyjne i budowlane.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności nie narusza w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa.

Przystąpienie do sporządzenia planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego w zakresie obejmującym zwiększenie możliwości zagospodarowywania terenów i rozwoju na obszarze gminy inwestycji budowlanych oraz działalności gospodarczych dotyczących działalności produkcyjnej i usługowej.

Z uwagi na zakres przedmiotowy planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez poinformowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu: tj. poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy i w BIP Urzędu, w którym poinformowano o możliwości składania wniosków do projektu planu, poprzez poinformowanie społeczeństwa o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy, w tym publikując go na stronach internetowych gminy i informując o możliwości składania uwag do projektu planu, a także organizując dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Dodatkowo na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Plan sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności wprowadzanych ustaleń, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu GKUA i w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Skutkiem planu jest przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę. Przyjęte ustalenia planu sprzyjają efektywniejszemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. Skutkiem planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie pozostają w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego oraz zasadami urbanistyki i architektury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan jest zgodny z wynikami analiz wykonanych na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z Uchwałą Nr XXX/165/2021 Rady Gminy Dorohusk z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz planów miejscowych gminy Dorohusk. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wynika z uwzględnienia potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Plan realizuje wnioski wynikające z przeprowadzania stosownych analiz, w tym dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, którego celem jest uwzględnienie potrzeb rozwoju gminy, zarówno w zakresie interesu prywatnego jak i publicznego.

Zakres projektu miejscowego planu zgodnie z uchwałą inicjującą uwzględnia rozwiązania służące zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu mogą wywoływać skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń przedmiotowego planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych jej uchwalenia, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu. Planowane drogi publiczne spowodują koszty budowy tych dróg po uchwaleniu planu a zwiększenie intensywności i wysokości zabudowy wpłynie na zwiększenie dochodu.

W związku ze spełnieniem procedury formalno-prawnej, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkładam uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- załącznik nr 1 – część graficzna, stanowiąca rysunek planu w skali 1:1000,
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- załącznik nr 4 – dane przestrzenne – dokument elektroniczny.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, należy uznać, że uchwała w sprawie przedmiotowego planu jest zasadna i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy Dorohusk.