

## **U z a s a d n i e**

### **do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice**

Obowiązek sporządzenia uzasadnienia wynika z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r poz.1945).

W uzasadnieniu przedstawia się:

- \* Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy.
- \* Zgodność z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy.
- \* Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zostały wykonane jako realizacja uchwały Nr XXXVI/347/2018 Rady Gminy Krynice z dnia 24 lipca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Potrzeba zmiany planu wynika ze zgłoszonych wniosków właścicieli gruntów, dotyczących rozszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową z możliwością realizacji usług.

Przedmiotowe zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice przyjętych uchwałą Nr III/16/2002 Rady Gminy Krynice z dnia 30 grudnia 2002 roku z późniejszymi zmianami. Według ustaleń studium tereny objęte projektem planu określone zostały jako tereny zabudowy zagrodowej z usługami podstawowymi.

1. 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 – rozwiązania przyjęte w projekcie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice podporządkowano zasadom kształtowania polityki przestrzennej w sposób zapewniający ład przestrzenny w zakresie urbanistyki i architektury oraz zrównoważony rozwój. Wymagania w tym zakresie zostały określone ustaleniami inwestowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym, liniami zabudowy, jej wysokością i wskaźnikami zagospodarowania terenu,
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:
    - a) w projekcie zmian planu nie uwzględniono regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, ponieważ prace nad audytem krajobrazowym dla województwa lubelskiego nie zostały ukończone,
    - b) tereny objęte planem znajdują się w obszarze przekształconym antropogenicznie; nie posiadają istotnych walorów krajobrazu kulturowego.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez:
    - a) ustalenie zagospodarowania terenów niepowodujących przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granice terenu do którego użytkownik ma tytuł prawny oraz najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji,
    - b) ustalenie zasad ochrony głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm – Zamość) oraz Jednolitej Części wód Podziemnych ( kod

- PLGW2000090) i Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Wieprz do Jacynki RW20002324136,
- c) prawne wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych nie dotyczą terenów objętych planem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    - a) w granicach planu nie występują obiekty i tereny chronione na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz dobra kultury współczesnej,
    - b) wymagania ochrony środowiska kulturowego zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie zapisu dotyczącego ochrony wszelkich znalezisk o charakterze zabytków archeologicznych.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi mienia, a także osób niepełnosprawnych
    - a) wprowadzona funkcja w obszarach wiejskich nie będzie generować obciążeń dla środowiska ani mieć znaczącego wpływu na stan środowiska i zdrowie ludzi,
    - b) plan ustala wymogi ochrony środowiska oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa przed pożarem.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni - walory te rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację z ustaleniami planu w zakresie:
    - a) przeznaczenia terenu oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
    - b) prognoza skutków finansowych uchwalenia zmian planu obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki podjętej w tym zakresie decyzji;
  - 7) prawo własności:

tereny w granicach objętych planem stanowią własność prywatną.
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
    - a) przedmiotowe tereny nie znajdują się w granicach terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ani w obszarze z ograniczeniem zabudowy wynikającym z istniejącego lub planowanego przeznaczenia terenów na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
  - 9) potrzeby interesu publicznego:
    - a) planowana funkcja nie stanowi celu publicznego w rozumieniu obowiązujących przepisów; w granicach planu nie występują potrzeby uwzględnienia interesu publicznego;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
    - a) planowane inwestycje będą generowały niewielkie potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, głównie zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej; przedmiotowe tereny posiadają dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i gazowej,
    - b) projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury szerokopasmowej.
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków informacji elektronicznej, udział społeczeństwa w tych pracach zapewniony został przez uwzględnienie przepisów art.17 pkt 1 i pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art.39, art.40 i art.41 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wszelkie czynności o udziale społeczeństwa w pracach nad planem skompletowane zostały w dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zapewnione poprzez:

- a) wyłożenie projektu zmian planu miejscowego do publicznego wglądu,
  - b) zorganizowanie dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w planie; zebranie w wyznaczonym terminie uwag i wniosków do wyłożonego projektu zmian planu które rozpatruje Wójt Gminy i po rozstrzygnięciu przekazuje Radzie Gminy Krynice,
  - c) przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności  
Potrzeby w tym zakresie zostaną zaspokojone poprzez przyłączenie w wszystkich planowanych obiektów do istniejącego wodociągu komunalnego, opartego na poborze wody ze źródeł podziemnych.

2. Ustalenie przeznaczenia terenu lub określenie potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu.

- 1) ustalając przeznaczenie terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono interes prywatny, który w przedmiotowej zmianie planu nie koliduje z interesem publicznym,
- 2) na potrzeby planu wykonano analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne, w tym:
  - a) analizę wniosków inwestorskich w sprawie zmian planu,
  - b) analizę wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
  - c) analizę „Ekofizjografii” sporządzonej na potrzeby opracowań planistycznych dla gminy Krynice oraz wykonano inwentaryzację urbanistyczną,
  - d) analizę ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (uchwała Nr xi/162/015 Sejmiku województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015r.) oraz analizę Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014 – 2020 z perspektywą do 2030r. – Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego – Lublin 2014r. pod kątem realizacji zadań w rejonie tomaszowskim,
  - e) analizę ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krynice przyjętego uchwałą Nr /16/2002 Rady Gminy Krynice z dnia 30 grudnia 2002r. z późn. zm.

oraz sporządzono:

- prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu,
- prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego określającą wpływ ustaleń planu na dochody i wydatki gminy.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.4 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) realizacja nowych funkcji zabudowy zagrodowej lokowana jest bezpośrednio przy drogach publicznych, a tym samym ma dostęp do komunikacji zbiorowej która obsługuje obszar powiatu i gminy. Rozwiązania zmian planu dążą do minimalizowania transportochłonności i nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów drogami publicznymi;
- 2) zmiany planu odnoszą się do zabudowy rolniczej wsi poprzez jej realizację w przypadku wolnych działek w jednostce osadniczej. W każdym przypadku tereny mają dostęp do komunikacji, sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowej i telekomunikacyjnej. Położone są w strefie oddziaływania miasta powiatowego i ciążą do niego w zakresie zatrudnienia poza rolniczym i usług.

4. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie wyników analizy, o której mowa w art.32 ust.1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o przepisy ust.2 w/w artykułu, w dniu 10 listopada 2016 r. Rada Gminy Krynice podjęła uchwałę Nr XIX/128/ 2016 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krynice. W wyniku analizy stwierdzono, że obowiązujące na terenie gminy studium i plany miejscowe mimo, iż nie zawierają wszystkich ustaleń wynikających z przepisów obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jej późniejszych zmian w zakresie formalno-prawnym nie wymagają zmiany. Rada Gminy w przypadku uznania dokumentów planistycznych za nieaktualne podejmuje czynności związane z ich zmianą. Należy kontynuować prace projektowe dotyczące podjętej uchwały Nr XXXVI/347/2018 Rady Gminy Krynice z dnia 24 lipca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krynice przyjętego uchwałą Nr XII/61/2003 Rady Gminy Krynice z dnia 06 listopada 2003r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

- 1) dla terenów objętych planem została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawierająca ustalenia mające wpływ na dochody i wydatki gminy. Z analizy jej ustaleń wynika, że:
  - a) zmiana planu miejscowego nie będzie generować wydatków z budżetu gminy w zakresie zadań własnych gminy związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz realizacją gminnych dróg,
  - b) korzyści z tytułu uchwalenia planu wynikać będą z tytułu podatku od nieruchomości i wzrost udziału w podatkach od dochodów osobistych.

Ponadto gmina nie ponosi też obciążeń finansowych za ewentualne negatywne skutki wywołane planem tj. odszkodowania o których mowa w art.36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.