

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr ..... z dnia ..... r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka dla  
fragmentów miejscowości Długie, Turka, Łuszczów Pierwszy, Łuszczów Drugi - etap I**

### **1. Podstawa podjęcia uchwały**

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka dla fragmentów miejscowości Długie, Turka, Łuszczów Pierwszy, Łuszczów Drugi celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XI.46.2019 Rady Gminy Wólka z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka dla fragmentów miejscowości Długie, Turka, Łuszczów Pierwszy, Łuszczów Drugi, zwanego dalej „planem”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ww. ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak wyznaczonych w Studium obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania ww. zasad na obszarze planu.

Projekt planu zawiera elementy fakultatywne, wskazane w art. 15 ust. 3 uchwały, to jest: sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, wykonany w skali 1: 1000, stanowiący załączniki nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E i 1F;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka, przyjętego uchwałą Nr IV.10.2018 Rady Gminy Wólka z dnia 13 grudnia 2018 r. wraz ze zmianą, zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty projektem planu obejmuje działki zgrupowane w 5 obszarów zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym Turka, Łuszczów Pierwszy, Łuszczów Drugi i Długie. Łączna powierzchnia obszaru opracowania to 2,91 ha. Są to tereny w większości niezabudowane, jednak położone w sąsiedztwie działek zainwestowanych. Obszary mają dostęp do dróg publicznych lub wewnętrznych. W pobliżu znajduje się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a także usługowa i produkcyjna oraz tereny rolne i leśne. Działki te zostały przeznaczone w obowiązującym studium pod zabudowę usługową lub aktywność gospodarczą.

## 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 – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1A, 1B, 1C, 1D, 1E. 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. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów, a także zasady kształtowania dachów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych. Plan wprowadza również ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w zasięgu GZWP nr 406 Niecka Lubelska (Lublin);
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez ustalenie ochrony zabytków archeologicznych w przypadku ich wystąpienia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zostało spełnione poprzez wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu na terenie położonym w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Ustalono obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. W planie wskazano na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwia powstanie nowej zabudowy, a także dopuszcza przekształcenia części zabudowy istniejącej. Dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną.
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających dróg publicznych po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez przekazanie projektu planu właściwym organom wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa do uzgodnień. Organy te zaopiniowały przedmiotowy projekt planu;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów publicznych dróg w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i ciepłą. 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 – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Na umieszczone w dniu 02.04.2020 r. ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, w terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. *Po przygotowaniu projektu planu i jego zaopiniowaniu oraz uzgodnieniu przez instytucje, plan został wyłożony do publicznego wglądu w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w jego opracowaniu. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu ..... r. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wólka, w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Wólka oraz na stronie ..... Wyłożenie trwało od ..... r. do ..... r. Projekt planu został udostępniony w siedzibie Urzędu Gminy Wólka oraz w wersji elektronicznej na Biuletynie Informacji Publicznej. W dniu ..... r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie do dnia ..... r., wpłynęło .....uwag. ....*
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §11 ust. 2 pkt 8 dotyczące zapewnia 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 i uwag, 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 zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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 następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – spełniona poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie zostało spełnione ze względu iż ustalenia planu nie wprowadzają zabudowy mieszkaniowej na obszarze opracowania;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełnione poprzez lokalizację terenów przy drogach;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – plan zachowuje obowiązujące tereny pod zabudowę i dopuszcza jej uzupełnienie oraz wskazuje tereny pod rozwój w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy.

### **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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr XLII.244.2021 Rady Gminy Wólka z dnia 28 października 2021 r. Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonanej na potrzeby oceny aktualności studium i planów miejscowych. Obecnie obowiązujące plany miejscowe nie uwzględniają w części kierunków wyznaczonych w obowiązującym Studium, wobec czego zachodzi przesłanka do aktualizacji i doprowadzenia do zgodności planów miejscowych z obecną polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Ponadto część z obowiązujących planów miejscowych wymaga zmian i doprowadzenia do zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ujęcia wszystkich wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniu z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy projekt planu został opracowany na podstawie tych przepisów w związku z czym uwzględnia wyniki analizy.

Projekt planu sporządzono w oparciu o uniwersalne projektowanie, ustalając obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Wskazano również na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

### **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 bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że *realizacja ustaleń planu miejscowego ...*

*Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczeń terenów i ich realizacja będą sprzyjać rozwojowi gminy. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego*

*należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.*

## **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, w dniu 02.04.2020 r. Wójt ogłosił/obwieścił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 04.05.2020 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 13 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. W terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu zgodnie z ustaleniami studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy.

Opracowany projekt planu został w dniu 15.03.2021 r. przedłożony Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania, a następnie został przekazany do pozostałych instytucji opiniujących i uzgadniających, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu uzyskał wszystkie pozytywne opinie i uzgodnienia.

Ponadto z projektu wyłączone zostały tereny wskazane na załączniku nr 2 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego z uwagi na wniosek właściciela terenu o pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia dla jego działek. Ewentualna realizacja dalszych prac dla przedmiotowego terenu może nastąpić w późniejszym czasie w ramach przyszłego II etapu.

*W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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, dnia ..... Wójt Gminy Wólka ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wólka o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.*

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

Na obszarze planu ustala się przede wszystkim rozwój zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej. Ustalenia planu spowodują uregulowanie rozwoju zabudowy, w tym m.in. jej struktury funkcjonalnej, wyglądu, estetyki, a także przyczynią się do rozwoju gospodarczego gminy. Plan wprowadza ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko m.in. poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej i utwardzenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniami. W planie określono także wymagany minimalny udział terenu biologicznie czynnego. Ustalenia te przyczynią się do zachowania części walorów przyrodniczych tych terenów. Określone w projekcie planu przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami Studium.

W związku z występowaniem w obszarze opracowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), a także Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) ustala

ograniczenia w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w zasięgu ww. obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi.

W związku z pobliskim lotniskiem Lublin na obszarze planu wskazano powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Lublin i powierzchnie ograniczające zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych. W powierzchniach tych należy uwzględnić ograniczenia co do wysokości i rodzaju zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu, określone w przepisach odrębnych i w planie generalnym lotniska.

## **7. Podsumowanie**

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

Wójt Gminy Wólka