

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO - uchwały Rady Gminy Rejowiec Fabryczny w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Rejowiec Fabryczny**

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny opracowany został w oparciu o uchwałę Nr LVI/374/2024 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 23 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny.

Sporządzony projekt planu miejscowego stanowi zmianę w zakresie dotyczącym części ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXV/127/2012 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny.

Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zakresem projektu dokumentu jest dokonanie zmian wyłącznie w części tekstowej ustaleń obowiązującego planu dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, położonych w obrębach ewidencyjnych Kanie-Stacja i Liszno, które oznaczone zostały w obowiązującym planie symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN. Tereny te obejmują nieruchomości, które przedstawione zostały na 4 załącznikach rysunkowych do uchwały stanowiącej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który został przyjęty uchwałą Nr XXV/127/2012 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 26 października 2012 roku (załączniki nr 4, 5, 6 i 16).

Projekt dokumentu dokonuje zmian tekstowych w zasadach zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wskaźników zagospodarowania terenów. Zmiany te dotyczą:

- 1) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy działki budowlanej – poprzez jego zwiększenie z 30% do 40%;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy – poprzez jej zwiększenie z 0,5 na 0,8;
- 3) minimalnej intensywności zabudowy – poprzez jej zmniejszenie z 0,3 na 0,01;
- 4) maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych – poprzez ich zwiększenie z 12 m na 18 m;
- 5) dopuszczalnej geometrii dachów budynków – poprzez zwiększenie możliwości zastosowania różnych form geometrycznych dachów (w zakresie liczby połaci dachowych oraz kąta ich nachylenia);
- 6) dopuszczalnej kolorystyki pokryć dachowych oraz elewacji ścian zewnętrznych budynków – poprzez zwiększenie zakresu kolorów, jakie mogą być stosowane;
- 7) materiałów, z jakich mogą być realizowane pokrycia dachowe oraz wykańczane elewacje budynków – poprzez wykreślenie nakazu stosowania określonych materiałów.

Celem dokonania zmian w powyższym zakresie jest zwiększenie na terenach, których zmiany dotyczą, możliwości realizacji zabudowy, co w konsekwencji sprzyjać będzie ich większej atrakcyjności inwestycyjnej.

Wprowadzenie przedmiotowej zmiany do obowiązującego planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Proponowane w zmianie planu zapisy pozostają w zgodzie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/211/2017 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 24 listopada 2017 roku i zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/257/2022 z dnia 2 września 2022 roku.

Do projektu zmiany planu nie została sporządzona prognoza środowiskowa, od której opracowania odstąpiono na podstawie stanowisk Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chełmie (pismo znak: NS-NZ.9027.2.143.2024 z dnia 16 czerwca 2024 r.) oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie (pismo znak: WSTII.410.31.2024.DB z dnia 20 czerwca 2024 r.), zgodnie przepisami 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.). Za uzasadnienie do odstąpienia od sporządzenia prognozy przyjęto fakt, że dokonywana zmiana jest niewielką modyfikacją przyjętego już dokumentu oraz nie stanowi o możliwości wystąpienia, wskutek ich przyjęcia, niekorzystnego oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Ustalenia zmiany planu uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny właścicieli nieruchomości objętych zmianą miejscowego planu. Projektowane ustalenia zmiany planu nie dotyczą przeznaczenia i funkcji terenów, stanowią jednak o zasadach i tym samym możliwościach rozwoju zabudowy, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ładem przestrzennym. Proponowane w projekcie zmiany powinny oddziaływać na intensywność rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak ze względu na zakres i skalę zmian, nie przewiduje się, że ich skutkiem będzie zwiększenie możliwości niekorzystnego oddziaływania zagospodarowania terenów na środowisko.

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

Projekt miejscowego planu 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono poprzez analizę zakresu ustaleń projektu zmiany 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 znajdując żadnych podstaw do zaniechania zmiany planu.
- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez analizę możliwych skutków środowiskowych projektu zmiany planu nie znajdując podstaw do powstania negatywnych oddziaływań na stan i jakość środowiska. Dodatkowo projekt zmiany planu nie wprowadza żadnych zapisów, które skutkowałyby niekorzystnymi zmianami w sposobie użytkowania gruntów rolnych i leśnych, w tym przede wszystkim wykorzystywanych na cele nierolnicze i nieleśne. Skutkiem projektowanych zmian będzie ograniczenie potencjalnych zagrożeń

dla środowiska, w tym w szczególności związanych z gospodarką wodną i jakością wód zarówno podziemnych, jak i powierzchniowych. W szczególności projektowane zmiany nie wprowadzają możliwości lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto obszary, których dotyczą projektowane zmiany nie obejmują obszarów objętych prawną ochroną przyrodniczą na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez analizę projektowanych zmian na ochronę powyższych zasobów, stwierdzając, że w granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, tym samym, że przyjęte ustalenia projektu zmiany planu nie ingerują w stan ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków oraz w dobra kultury współczesnej.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w projekcie zmiany planu poprzez analizę skutków projektowanej zmiany planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – stwierdzając, że proponowane zmiany nie będą wpływać na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi.
- Walory ekonomiczne przestrzeni objętej sporządzeniem zmiany planu uwzględnione zostały w oparciu o przewidywane korzyści proponowanych zmian zwiększających możliwości zagospodarowania terenów. Wprowadzane zmiany posiadają korzystny wpływ na warunki lokalizacji zabudowy służącej funkcji mieszkalnej na terenie miejscowości Kanie-Stacja i Liszno.
- Prawo własności zostało uwzględnione w projekcie planu poprzez przyjęcie ustaleń nie ingerujących negatywnie w prawa własności. Ustalenia projektu zmiany planu zwiększające możliwości dysponowania nieruchomościami na cele budowlane pozostają w zgodzie z prawem własności.
- Sporządzony projekt zmiany planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności nie narusza w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa. Projektowane zmiany nie wpływają na obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które nie występują w granicach obszarów, których dotyczy zmiana, ani także w ich sąsiedztwie.
- Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego gminy Rejowiec Fabryczny, związanego z tworzeniem sprzyjających warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Z uwagi na zakres przedmiotowy zmiany planu, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, przy sporządzaniu miejscowego planu nie były w szczególny sposób analizowane i brane pod uwagę.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez poinformowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu: tj. poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, w którym poinformowano o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu. Zgodnie z przepisami prawa, przeprowadzono konsultacje społeczne projektu zmiany planu, polegające na: upublicznieniu projektu zmiany planu, zorganizowaniu spotkania otwartego, poprzedzonego prezentacją planu oraz spotkania plenerowego. W wyznaczonym terminie mieszkańcy mieli możliwość wnoszenia uwag do projektu zmiany

planu. Na każdym etapie sporządzania zmiany 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.

- Projekt zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, 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 projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami.
- Skutkiem zmiany planu nie jest przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę. Projektowane ustalenia zmiany planu sprzyjają racjonalnemu wykorzystaniu terenów przeznaczonych już pod zabudowę mieszkaniową. Skutkiem zmiany planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układów przestrzennych, zmiana planu nie spowoduje również zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczenia się pieszych i rowerzystów. Ustalenia zmiany 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

Niniejszy projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rejowiec Fabryczny oraz z treścią uchwałyroku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rejowiec Fabryczny oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Rejowiec Fabryczny.

Sporządzony projekt zmiany planu stanowi zmianę planu przyjętego uchwałą Nr XXV/127/2012 Rady Gminy Rejowiec Fabryczny z dnia 26 października 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rejowiec Fabryczny. Projekt zmiany planu realizuje ustalenia ww. Analizy oraz uchwały w sprawie aktualności Studium oraz miejscowych planów, stanowiąc aktualizację obowiązującego planu w zakresie dotyczącym zasad zagospodarowywania terenów, w tym wskaźników zagospodarowania terenów. W sporządzonej analizie wskazano, że rozwój przestrzenny, powiązane z nim planowane inwestycje, a także zmiany przepisów ustaw uzasadniają aktualizację obowiązujących miejscowych planów.

Zakres projektu zmiany miejscowego planu polega wyłącznie na dokonaniu zmian ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wskaźników zagospodarowania terenów, służących zwiększeniu możliwości realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej, dla tego też nie mógł obejmować rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu mogą wywoływać skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Z uchwaleniem przedmiotowej zmiany planu nie będzie wiązał się wzrost wydatków z budżetu gminy, w związku realizacją zadań publicznych, w tym w zakresie infrastruktury technicznej. Nie wystąpią również koszty dla budżetu gminy związane z roszczeniami za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zmniejszenie wartości nieruchomości. Ze względu na zakres zmiany planu nie przewiduje się także bezpośrednich skutków uchwalenia zmiany planu w postaci dodatkowych wpływów środków finansowych do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia zmiany planu. Zgodnie jednak z celem przeprowadzania zmian w obowiązującym miejscowym planie, ich przyjęcie spowoduje zwiększenie atrakcyjności terenów inwestycyjnych dla właścicieli nieruchomości i potencjalnych inwestorów, sprzyjając tym samym ich budowlanemu wykorzystaniu. Powyższe służyć powinno zwiększeniu dochodów do budżetu gminy, pochodzących przede wszystkim z podatków od nieruchomości gruntowych i budynków.

Wójt Gminy Rejowiec Fabryczny