

Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Żółkiewka

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Żółkiewka stanowi realizację uchwały Nr XVI/107/20 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 8 kwietnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Żółkiewka.

Tereny objęte projektem planu miejscowego w zdecydowanej części pozostają obecnie bez planu miejscowego, tylko niektóre tereny objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka przyjęty uchwałą Nr XLI/285/06 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 26 października 2006 r. Sporządzony plan zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje ustalenie nowego przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania terenów w porównaniu do dotychczas obowiązującego planu z 2006 roku, w granicach obszarów objętych uchwałą, wskazanych na załącznikach graficznych.

Tereny objęte opracowaniem przeznaczone będą pod: tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, tereny lasów, tereny rolnicze oraz tereny wód powierzchniowych. Przeznaczenie działek objętych opracowaniem nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/167/01 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 29 czerwca 2001 r. z późn. zm., przy uwzględnieniu ustaleń graficznych i tekstowych tego dokumentu.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w uchwale intencyjnej obszarów była przede wszystkim konieczność zapewnienia możliwości inwestycyjnych w obrębie terenów, na których znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa. Na terenie gminy Żółkiewka obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które przewidują lokalizację elektrowni wiatrowych. Zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych „w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych”. Wymieniona ustawa weszła w życie 16 lipca 2016 r., zatem gminy mogą wyłącznie do 15 lipca 2022 r. uchylać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidujące lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Uchwalenie planu miejscowego w większości z wyznaczonych terenów zagwarantuje możliwość realizacji budynków mieszkalnych albo o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa w istniejących siedliskach rolniczych. Obszary objęte planem są w znacznej mierze zainwestowane, charakteryzujące się korzystnym układem komunikacyjnym, wszystkie posiadają dostęp do dróg publicznych.

Projekt planu miejscowego precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) **Wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – zostało spełnione poprzez regulacje planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach od Nr 1 do Nr 38. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, w zależności od potrzeb ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Plan miejscowy realizuje dyspozycje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka w zakresie wyznaczonych w tym dokumencie kierunków rozwoju obszaru. Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy ustalonego w Strategii rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego. Studium określa w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania na terenie gminy. Z założenia ma być ono aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Poprzez studium władze miejscowe podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, tak aby były one zgodne z interesem publicznym. Studium stanowi zasady polityki przestrzennej gminy i nie należy interpretować rysunku Studium, jako ścisłego wyznacznika granic. Linie rozgraniczające terenów zostały uściśnione w planie miejscowym, zgodnie z zasadami określonymi w Studium, przy jednoczesnym dostosowaniu rozwiązań szczegółowych do bieżących uwarunkowań, potrzeb oraz wniosków wynikających z uzgodnień, opinii i analiz. Powyższe, w ramach kształtowania ładu przestrzennego, znalazło odzwierciedlenie w przedmiotowym projekcie, w przyjętych rozwiązaniach planistycznych, zgodnie z kierunkami i zasadami kształtowania terenów zabudowanych, poprzez:

- skupienie zabudowy poprzez uzupełnienie i kontynuację istniejących układów przestrzennych; wszelkie budownictwo powstawać powinno w terenach skupionej zabudowy w jej enklawach lub bliskim sąsiedztwie, przy istniejących ciągach drogowych w odległości od nich określonej stosownymi przepisami,
- wyznaczanie terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, wynikającą z potrzeby zaspokajania społecznych potrzeb mieszkaniowych,
- ograniczanie zabudowy na obszarach gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych (I – III) poza zwartą zabudową do budownictwa gospodarczego związanego z produkcją rolną,
- opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów oznaczonych na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (§16) oraz w §6 i §13 uchwały. Celem przyjętych regulacji jest wskazanie zasad kształtowania budownictwa w terenach zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 2) **Watorów architektonicznych i krajobrazowych** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 i §8 uchwały. Ustalenia §7 określają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, natomiast w §8 wskazano, iż w terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi zabudowę należy tak kształtować, aby nie przekraczać maksymalnej wysokości budynków, wskaźników intensywności zabudowy oraz zachować minimalną powierzchnię biologicznie czynną. W zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy uwzględnić kompozycje zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W ustaleniach szczegółowych w §16 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
- 3) **Wymagań ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały. Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: PLRW2000624369 Żółkiewka, PLRW20006241929 Łętownia oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 90, a także w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Lublin). Ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych. Plan miejscowy w §11 zawiera informację, że obszary objęte planem nie są położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Część obszarów objętych planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLH060040 „Dolina Łętowni”. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano szczegółowej analizy położenia terenów przeznaczanych na funkcje nierolnicze na gruntach klas podlegających szczególnej ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Stwierdzono, że nie ma konieczności występowania z wnioskiem do stosownych organów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) **Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. W granicach opracowania znajduje się obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków. Dopuszcza się zmiany

adaptacyjne po uprzednim uzyskaniu stosownego uzgodnienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. W granicach opracowania występują stanowiska archeologiczne. Prowadzenie w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych prac ziemnych oraz zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą prace ziemne oraz przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu wymagają zachowania procedur wynikających z przepisów odrębnych, odnoszących się do obiektów zabytkowych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

- 5) **Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §7 uchwały. W ustaleniach planu dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie obiektów o uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Plan miejscowy w §13 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Dodatkowo ustalenia §14 zawierają informację o liczbie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach poza drogami publicznymi, strefami zamieszkania oraz strefami ruchu.
- 6) **Walorów ekonomicznych przestrzeni** – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego został sporządzony. Jednak zawarte w §16 przedmiotowego planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Żółkiewka”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na rozwój terenów zabudowy zagrodowej oraz terenów usług w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego, z uwagi na kontynuację funkcji i skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę, z dostępem do dróg publicznych. Dla niektórych terenów objętych planem miejscowym przewiduje się konieczność realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
- 7) **Prawa własności** – zostało spełnione poprzez zminimalizowanie przeznaczania prywatnych terenów pod inwestycje celu publicznego. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie ogranicza praw własności. Plan nie obejmuje terenów dróg, nie wyznacza obszarów przeznaczonych na lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8) **Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – zostało spełnione w taki sposób, że plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.
- 9) **Potrzeb interesu publicznego** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §6 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych. Plan miejscowy poszerza możliwości przeznaczenia i zagospodarowania terenów, a tym samym istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie tych terenów. W planie miejscowym powiększony został teren zabudowy usługowej, obejmujący szkołę, w celu uzupełnienia programu zagospodarowania szkoły o możliwość lokalizacji dodatkowych boisk i obiektów sportowych. Przysporzy to korzyści zarówno gminie, jak również poszczególnym mieszkańcom gminy, poprzez poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości oraz dostępności i jakości usług. Plan miejscowy w granicach opracowania dopuszcza ponadto realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej** – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §6 ust. 7 i 9 oraz w §15 uchwały. W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące przede wszystkim zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach objętych planem miejscowym. Plan ma na

celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.

- 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 planu miejscowego. W odpowiedzi na zawiadomienia do instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski, które zostały uwzględnione odpowiednio do zakresu tematycznego regulacji prawnych możliwych do umieszczenia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przygotowaniu projektu planu został on poddany opiniowaniu i uzgodnieniom.

Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi 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.

Na dalszych etapach sporządzania opracowania Wójt Gminy Żółkiewka ogłosił o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, o dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu o wyłożeniu Wójt Gminy zamieścił informację o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu.

- 12) **Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia planu miejscowego. Poinformowano społeczeństwo za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwał i możliwości składania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag do projektu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego, 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 §15 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz w §7 dotyczącym zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

- 14) **Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy** – zostało spełnione poprzez ustalenia przyjęte w planie równoważące interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Podstawą dla rozwiązań projektowych były ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka, będącego dokumentem kształtującym politykę przestrzenną w granicach gminy. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania dokumentu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, a także udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań oraz zgłoszenie uwag, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Na potrzeby opracowanego planu miejscowego została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania planu miejscowego na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu, a następnie została poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy.

Tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową oraz tereny przeznaczone pod zabudowę usługową wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Tereny objęte projektem planu miejscowego obejmują w przeważającej części istniejącą zabudowę. Będą one stanowiły rozwinięcie i uzupełnienie programu zagospodarowania terenów w poszczególnych miejscowościach. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

- a) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego** zostało spełnione poprzez odstąpienie od planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogi publiczne, dla których ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie dotychczasowego planu miejscowego i przepisów odrębnych. Przedmiotowy plan miejscowy nie wpływa na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych. Wszystkie tereny objęte planem miejscowym mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg nie zaliczonych do kategorii dróg publicznych. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- b) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu** – plan miejscowy adaptuje tereny z istniejącą zabudową, które mają dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;
- c) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - przedmiotowy plan miejscowy nie obejmuje dróg publicznych, jednak uwzględnia położenie terenów przy drogach publicznych; istniejący układ dróg przylegających do terenów objętych planem, stwarza możliwość realizacji chodników i dróg rowerowych, które ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego** zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w obszarach, w których znajdują się istniejące siedliska rolnicze. Ponadto przygotowując plan miejscowy uwzględniono dostępność uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, wykorzystano również istniejącą sieć drogową.

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.

W dniu 13 listopada 2018 r. Rada Gminy Żółkiewka podjęła uchwałę Nr XXXIX/243/18 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żółkiewka. Załącznikiem do tej uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żółkiewka i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

W treści wymienionej uchwały Rada Gminy Żółkiewka stwierdziła nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka, a także częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalanych przez Radę Gminy Żółkiewka w latach 2006-2015. Rada Gminy stwierdziła ponadto potrzebę kontynuowania opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sukcesywnego sporządzania nowych, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestycyjnych i rozwojowych gminy.

W treści wymienionej „Analizy...”, będącej załącznikiem do uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Żółkiewka sformułowane zostały wnioski, dotyczące sporządzania dokumentów planistycznych na terenie gminy. Zapisy obowiązujących planów miejscowych nie w pełni pokrywają się ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną terenów zapisaną w studium. Aktualizacja odbywać się będzie poprzez opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub poprzez opracowanie nowych dokumentów. W pierwszej kolejności aktualizacja dotyczyć powinna obszarów kluczowych dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. W dalszej kolejności sukcesywnie powinna obejmować pozostałe obszary gminy. Decyzja o

wyborze obszarów oraz kolejność opracowania planów wynikać powinna z potrzeb inwestycyjnych określanych między innymi na podstawie złożonych w ostatnich latach wniosków o zmianę planów, a także z uwzględnieniem najwyższych potencjalnych korzyści społecznych, gospodarczych i środowiskowych dla gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonych obszarach jest niezbędne dla zachowania możliwości prowadzenia ciągłości produkcji w gospodarstwach rolnych położonych w obszarach objętych opracowaniem. Kontynuacja sporządzenia planu oraz jego uchwalenie jest nie tylko korzystne, ale wręcz niezbędne pod względem społecznym i gospodarczym.

Ze sporządzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żółkiewka i oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” wynika, że opracowywany plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wykorzystanie gruntów, znajdujących się w obrębie wydzielonych terenów na cele zabudowy zagrodowej oraz zabudowy usługowej, zgodnie z funkcjami nadanymi w projekcie planu miejscowego. Przyczyni się do poprawy warunków życia mieszkańców gminy poprzez zachowanie możliwości realizacji budynków mieszkalnych w obrębie istniejących siedlisk rolniczych.

Skutki finansowe planowanego zagospodarowania nie będą znaczące dla budżetu gminy, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem. Realizacja planu może wymagać poniesienia przez gminę wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej lub społecznej. Nie powinno być konieczne wypłacanie rekompensat związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w sytuacji uniemożliwienia ich wykorzystania w sposób dotychczasowy.

Plan miejscowy może przynieść gminie korzyści krótkoterminowe w postaci wpływów do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych pobieranych w przypadku zbycia gruntów których wartość wzrosła w związku z wejściem w życie planu miejscowego.

Szczegółowa analiza wykazała, że stan urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w gminie pozwala na ustalenie funkcji terenów w obszarach objętych planem, bez ponoszenia dodatkowych kosztów przez gminę, związanych z budową nowych urządzeń źródłowych (ujęcia wody i stacje uzdatniania wody) lub oczyszczalni ścieków – przyczyni się do efektywniejszego wykorzystania urządzeń już istniejących. Plan nie obejmuje dróg publicznych gminnych, w związku z tym plan nie wywołuje konieczności ponoszenia przez gminę kosztów ich realizacji i utrzymania.

Przebieg procedury planistycznej.

Procedura formalnoprawna jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny 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.

W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Żółkiewka o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wpłynęły wnioski od organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu planu. Pozyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, projekt planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione organy i instytucje.

Na dalszych etapach sporządzania opracowania Wójt Gminy Żółkiewka ogłosi o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, o dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu o wyłożeniu Wójt Gminy zamieści informację o możliwości składania uwag do wyłożonego projektu.

Opracowany plan miejscowy jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka”, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych i graficznych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem miejscowym oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia

możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tych obszarów gminy, dla których został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.