

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXIII/197/2018 Rady Gminy Ludwin z dnia 22 marca 2018r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin.

Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, z późn. zm.), projekt miejscowego planu sporządza się wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2- 4 ww. ustawy,
- 2) 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,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587), przepisy ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r. poz.1405 z późn. zm.) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego, jest zaktualizowanie przeznaczenia terenów, zgodnie z zamierzeniami inwestorskimi. Głównym inwestorem jest Lubelski Węgiel „Bogdanka” S.A., wnioskujący o przeznaczenie terenów położonych w obrębie Dratów-Kolonia na funkcje produkcyjne, składów, magazynów, usług komercyjnych, infrastruktury technicznej, która w przyszłości może być realizowana w obrębie dotąd niezagospodarowanego pod względem górniczym pola wydobywczego węgla kamiennego „Ostrów”. W toku procedury sporządzania projektu zmiany planu miejscowego (na jej końcowym etapie) Lubelski Węgiel „Bogdanka” S.A. uzyskał w dniu 17 listopada 2017r. koncesję Nr 6/2017 Ministra Środowiska na wydobywanie węgla kamiennego ze złoża „Ostrów”, którą ustanowiono obszar górniczy „Ludwin” o powierzchni 78,671 km². Pozwoli to w kolejnym etapie na przeprowadzenie zmian dokumentów planistycznych (studium i planu miejscowego) w dostosowaniu do nowych potrzeb inwestycyjnych i planowanych rozwiązań technicznych zakładu górniczego. Obecnie sporządzana zmiana planu była wnioskowana również przez właścicieli działek, położonych w granicach obszaru objętego opracowaniem. Procedura sporządzenia zmiany planu gminy została zainicjowana Uchwałą Nr XXVII/160/2017 Rady Gminy Ludwin z dnia 26 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin.

I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie planów z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin

Stwierdzenie zgodności rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany m.p.z.p. gminy Ludwin z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin (uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/235/2014 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 września 2014r., z późn. zm.) analizowano w kontekście:

1. zasad zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy i kształtowania ładu przestrzennego,
2. celów rozwoju,

3. głównych kierunków zagospodarowania terenów objętych opracowaniem,
4. zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy i przestrzeni.

W wyniku powyższych analiz stwierdzono, że projektowana zmiana planu wymaga sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Ludwin w celu doprowadzenia do wzajemnej zgodności obydwu dokumentów planistycznych.

Rada Gminy Ludwin podjęła uchwałę Nr XXV/142/2017 z dnia 23 lutego 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium. Procedura zmiany studium została zakończona przyjęciem Uchwały Nr XXXII/192/2018 Rady Gminy Ludwin z dnia 26 stycznia 2018r., co stanowi podstawę do stwierdzenia, że rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Ludwin.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Podstawę rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin, w obrębie Dratów-Kolonia stanowiło określenie zasad kształtowania polityki przestrzennej w sposób zapewniający ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój gminy. W uchwale dla terenów objętych opracowaniem, przyjęto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez: ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zasad sytuowania obiektów budowlanych, maksymalnej wysokości, formy dachów, kolorystyki obiektów budowlanych, itp. W ustaleniach szczegółowych tekstu planów zawarte zostały ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów planistycznych, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania tych terenów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe terenów objętych opracowaniem wraz z ich sąsiedztwem były przedmiotem analizy i oceny na etapie inwentaryzacji terenowej oraz podjęcia prac przygotowawczych do sporządzenia projektu zmiany planu.

Do zagadnienia odnosi się nie tylko prognoza oddziaływania skutków projektu zmiany planu na środowisko, ale także stosowne ustalenia w zakresie:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 2) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu zmieni walory krajobrazowe terenów objętych opracowaniem, ale jednocześnie wpłynie korzystnie poprzez wprowadzenie wymogu rekultywacji terenu dawnego składowiska odpadów, znajdującego się w granicach opracowania.

Zaprojektowane tereny inwestycyjne dot. terenów produkcyjnych, składów, magazynów, usług komercyjnych, infrastruktury technicznej, wynikają z zapotrzebowania inwestorów oraz z braku takich rezerw w gminie. Negatywna ekspozycja krajobrazowa będzie ograniczona poprzez powstanie, zgodnie z nakazem planu, szpaleru zieleni izolacyjnej i osłonowej.

W zmianie planu nie uwzględnia się szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ dla województwa lubelskiego audyt taki nie został dotychczas sporządzony.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Projekt zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym uwzględniające:

- 1) obowiązek utrzymania na granicy terenów przeznaczonych pod projektowane funkcje standardów akustycznych określonych przepisami odrębnymi,
- 2) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności, zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 3) po dokonaniu analizy obszaru objętego opracowaniem, stwierdzono, że nie jest wymagane uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161).

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Opracowywane tereny nie są objęte indywidualnie ochroną konserwatorską, w ich obrębie nie występują obiekty zabytkowe. Jednakże, w obrębie działek nr ewid. 125 i 130 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, zaewidencjonowane podczas badań AZP pod nr 75-85/6-1, w związku, z czym w ustaleniach zmiany planu wprowadzono zapis, że prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonego stanowiska archeologicznego wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te, należy uzyskać pozwolenie L WKZ. Ponadto, w obszarze opracowania ustala się ochronę przypadkowo odkrytych obiektów i zabytków archeologicznych.

W granicach opracowania nie występują dobra kultury współczesnej, w związku, z czym, w projekcie planów nie ustala się wymogów ich ochrony.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia zmiany planu w zakresie zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawierają się w zasadach dotyczących ochrony środowiska i przyrody.

W obszarze opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, mogące wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia, oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Charakter planowanego zagospodarowania i zabudowy terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, infrastruktury technicznej i usług wymaga uwzględnienia parkingów dla użytkowników obiektów, w tym dla osób niepełnosprawnych zaopatrzonych w kartę parkingową, określonych w ustaleniach szczegółowych.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane, jako cechy przestrzeni, możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację z ustaleniami zmiany planu w zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy,
- ustalenia stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu.

Projektowane przeznaczenie terenów na cele inwestycyjne przyczyni się do podniesienia walorów ekonomicznych przestrzeni (w szczególności terenów rolnych o niskiej wartości produkcyjnej i terenów dawnego składowiska odpadów – po jego rekultywacji, zgodnie z przepisami odrębnymi),

wzrostu miejsc pracy, wpływu do budżetu gminy podatków od prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej. Prognoza skutków finansowych, sporządzona na potrzeby projektu planów, obejmuje przewidywane ekonomiczne skutki planów.

7. Prawo własności

Ustalenia zmiany planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, uwzględnia poszanowanie prawa własności właścicieli terenów objętych opracowaniem. Inwestor strategiczny terenu objętego opracowaniem – tj. Lubelski Węgiel „Bogdanka” S.A. zainteresowany jest wykupieniem większości działek, położonych w granicach opracowania, m.in. w celu uniknięcia ew. kolizji z przeznaczeniem niektórych działek na inne funkcje niż zaprojektowana w projekcie zmiany planu.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin, spełnia wymogi w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Wypełniając obowiązki wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na etapie zawiadomienia instytucji i organów o przystąpieniu do zmiany planu wysłano zawiadomienia do:

- Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego 20-019 Lublin, ul. Narutowicza 73
- Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego 20-043 Lublin, ul. Spadochroniarzy 5
- Nadbużańskiego Oddziału Straży Granicznej 22-100 Chełm ul. Trubakowska 2

Ww. instytucje nie przesłały wniosków do zmiany planu a jedynie WSW przekazał uzgodnienie projektowanych zmian przeznaczenia terenów w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych rozumiany jest, jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. W niniejszym opracowaniu, wyznacza się obszary związane głównie z terenem obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, infrastruktury technicznej i usług, co wpłynie na aktywizację zawodową dużej grupy m.in. mieszkańców gminy. Zagospodarowanie terenów objętych opracowaniem uwzględnia ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego, jako element interesu publicznego. Tereny objęte opracowaniem sąsiadują z obszarami przeznaczonymi na potrzeby publiczne – drogą gminną i powiatową. W opracowaniu zabezpiecza się warunki do budowy (ew. remontów) tych dróg poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i zapisy zabraniające realizacji trwałych ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W ustaleniach zmiany planu zawarte są zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Tereny objęte opracowaniem, nie powodują konieczności realizacji infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, stanowiących zadania własne gminy. Wyznaczone działki budowlane zostaną podłączone do sieci infrastruktury technicznej poprzez realizację poszczególnych przyłączy na koszt inwestora.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Został zapewniony udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz została zachowana jawność i przejrzystość procedur planistycznych – poprzez wykonanie czynności określonych w przepisach art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu oraz przepisach ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w tym:

1. Zamieszczono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej gminy, wyznaczając termin składania wniosków w formie pisemnej lub w formie elektronicznej. Ogłoszenie było opublikowane w Dzienniku Wschodnim dnia 17 lipca 2017r.

W odpowiedzi na ww. obwieszczenia, w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od przyszłych inwestorów. Wpłynęły również wnioski i odpowiedzi od instytucji i organów, powiadomionych o przystąpieniu do przedmiotowego opracowania, zgodnie z wykazem znajdującym się w dokumentacji planistycznej opracowania.

2. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w dniach: od 12 grudnia 2017r. do 4 stycznia 2018r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami została zorganizowana w dniu 4 stycznia 2018r. W dyskusji publicznej wzięło udział 14 osób.
3. Obwieszczenie o terminach wyłożenia do publicznego wglądu i terminie dyskusji publicznej zamieszczono na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej gminy, wyznaczając termin składania uwag do 25 stycznia 2018r. Ogłoszenie w prasie zostało opublikowane w Dzienniku Wschodnim dnia 5 grudnia 2017r.
4. Wójt Gminy poprzez publikację ogłoszeń i obwieszczeń umożliwił zainteresowanym zapoznanie się z projektem zmiany planu i z prognozą oddziaływania na środowisko. Działania te, mają na celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz zapewnienie jak najszerzego udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy.

12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt zmiany planu w ustaleniach dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawiera ustalenia dotyczące zasady zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te, przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

13. Zachowanie równowagi, przy ustaleniu przeznaczenia terenu lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi

W ramach przeprowadzonej procedury, poczynwszy od etapu zawiadomienia o możliwości składania wniosków, następnie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, nie zostały zakwestionowane przyjęte rozwiązania, zatem, zakłada się, że planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych zmianami zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi.

14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Projekt zmiany planu zawiera zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w sposób wpisujący się w już ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Planowane zmiany przeznaczenia nie degradują utrzymania rolniczego terenów sąsiednich. Istotne dla przedmiotowej zmiany było wyznaczenie terenów produkcyjnych, infrastruktury technicznej, składów, magazynów, usług komercyjnych na obszarach rolniczych o niskiej wartości produkcyjnej. Tereny objęte opracowaniem są dostatecznie skomunikowane i nie będą wymagały nakładów gminy na budowę dróg gminnych, w związku z uchwaleniem zmiany

planu, ani budowy sieci infrastruktury technicznej. Skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

III. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, została sporządzona w kwietniu 2016r., a jej wyniki przyjęte Uchwałą Nr XV/80/2016 Rady Gminy Ludwin z dnia 28 kwietnia 2016r. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy, nie miały wpływu na ustalenia niniejszej zmiany planu, ponieważ wyznaczone tereny planistyczne są tożsame powierzchniowo i funkcjonalnie z określonymi na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu wskazuje na skutki finansowe, jakie może przynieść dla budżetu gminy uchwalenie tego dokumentu. Docelowo, gmina uzyska wpływy z tytułu podatku od nieruchomości, w szczególności związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej i usług, – co może nastąpić dopiero po zrealizowaniu inwestycji.

Dochody gminy z tytułu renty planistycznej, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, obowiązują w przypadku zbycia nieruchomości, w terminie 5 lat od wejścia w życie zmiany planu.

Gmina nie poniesie kosztów związanych z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w związku z uchwaleniem zmiany planu.

Przewodniczący Rady
Wojciech Szymański