

UZASADNIENIE

do uchwały IV/38/2019 Rady Gminy Ludwin z dnia 14 marca 2019 r. 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), 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, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017r. poz. 1023, z późn. zm.), 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), przepisami 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 innymi przepisami odrębnymi.

Celem sporządzenia planów miejscowych, jest zaktualizowanie przeznaczenia terenów, zgodnie z zamierzeniami inwestorskimi oraz umożliwienie działalności inwestycyjnej w granicach władania i na obszarach rozwojowych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin, przy zachowaniu procedur i warunków określonych w przepisach odrębnych.

Procedura sporządzenia miejscowych planów została zainicjowana uchwałą Nr XXVII/161/2017 Rady Gminy Ludwin z dnia 26 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin, na obszarach w obrębach geodezyjnych Ludwin, Dratów, Dratów- Kolonia, Krzceń, Kocia Góra, Zezulin Pierwszy, Zezulin Drugi, Grądy, Zezulin Niższy, Rozpłucie Pierwsze, Rozpłucie Drugie, Piaseczno, Jagodno, Kaniwola, Uciekajka, Dąbrowa, Czarny Las, których granice wyznaczono na załącznikach do ww. uchwały intencyjnej. Granice te na części obszarów wyznaczonych na załącznikach: nr 5 w obrębie Dratów, nr 6 w obrębie Krzceń, nr 8 w obrębach Kocia Góra, Zezulin Drugi, nr 11 w obrębach Zezulin Pierwszy, Kocia Góra, nr 12 w obrębie Zezulin Niższy, nr 13 w obrębie Rozpłucie Drugie, nr 16 w obrębie Rozpłucie Pierwsze, nr 21 i 22 w obrębie Czarny Las, zostały zmienione w dostosowaniu do stanu zainwestowania, granic ewidencyjnych działek, wnioskowanych do zmiany przeznaczenia i możliwości ich obsługi komunikacyjnej. Granice obszarów objętych zmianą planu z korektami zostały określone na załącznikach nr 1-9 do Uchwały Nr III/25/2019 Rady Gminy Ludwin z dnia 29 stycznia 2019 r., zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin Nr XXVII/161/2017 Rady Gminy Ludwin z dnia 26 maja 2017r., które zastąpiły odpowiednio załączniki nr 5, 6, 8, 11, 12, 13, 16, 21, 22 zmienianej uchwały intencyjnej.

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

Rozwiązania sporządzonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin, w obrębach geodezyjnych Ludwin, Dratów, Dratów- Kolonia, Krzcień, Kocia Góra, Zezulin Pierwszy, Zezulin Drugi, Grądy, Zezulin Niższy, Rozplucie Pierwsze, Rozplucie Drugie, Piaseczno, Jagodno, Kaniwola, Uciekajka, Dąbrowa, Czarny Las, nie naruszają ustaleń studium uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/235/2014 Rady Gminy Ludwin z dnia 30 września 2014r. ze zmianami uchwalonymi Uchwałami Nr XXIV/136/2017 Rady Gminy Ludwin z dnia 31 stycznia 2017 r., Nr XXXII/192/2018 Rady Gminy Ludwin z dnia 26 stycznia 2018 r.

Stwierdzenie zgodności rozwiązań przyjętych w projekcie m.p.z.p. z zapisami studium 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 w uzasadnieniu do Uchwały Nr XXVII/161/2017 Rady Gminy Ludwin z dnia 26 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin, stwierdzono, że projektowane zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium gminy”. W toku sporządzania projektu zmiany planu dla części terenów stwierdzono potrzebę poszerzenia obszaru objętego zmianą planu w obrębach Kocia Góra, Zezulin Drugi, Rozplucie Pierwsze, Rozplucie Drugie, Czarny Las, Dratów, Zezulin Niższy, Zezulin Pierwszy, Kocia Góra, Krzcień – w dostosowaniu do faktycznych warunków obsługi komunikacyjnej, granic działek oraz istniejącego zainwestowania oraz zaktualizowanych potrzeb inwestycyjnych, wnioskowanych przez osoby fizyczne.

Powyższe korekty granic terenów rozwojowych wyznaczanych w zmianie planu są zgodne z następującymi ustaleniami Studium gminy, określonymi w cz.2. „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy” - ust. 2.1 Kierunki dotyczące zagospodarowania terenów:

- Z uwagi na skalę, w jakiej został sporządzony rysunek studium dopuszcza się korygowanie w miejscowych planach ostatecznych przebiegów linii rozgraniczających pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania zmiany studium.

– Na wszystkich terenach określonych w studium dopuszcza się lokalizację funkcji innych niż wyznaczone w studium, o ile lokalizacja tych funkcji wynika z planów wyższego rzędu, obowiązujących planów miejscowych, wydanych decyzji i pozwoleń i nie będzie powodować konfliktów z sąsiadującymi terenami.

- Na terenach, gdzie zmiana studium dopuszcza różne formy zagospodarowania w obrębie jednego przeznaczenia terenu, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dodatkowe rozgraniczenie tych funkcji i doprecyzowanie ich lokalizacji.

- W przypadku sporządzania planów miejscowych, jeśli istniejące zagospodarowanie terenu jest odmienne od projektowanego w studium, dopuszcza się utrzymanie w planie miejscowym istniejącej funkcji danego terenu pod warunkiem, że nie jest sprzeczne z ustalonymi kierunkami.

- Dopuszcza się pozostawienie terenów rolnych i leśnych w planach miejscowych, mimo wyznaczenia ich pod zabudowę, a w szczególności w przypadku nie uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Korekta obszaru objętego zmianą planu wymagała podjęcia przez Radę Gminy Ludwin Uchwały Nr III/25/2019 z dnia 29 stycznia 2019 r. zmieniającej ww. uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin, zgodnie z którą wyznaczono na załącznikach graficznych (1- 9) granice poszerzonych obszarów.

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 obrębach geodezyjnych Ludwin, Dratów, Dratów - Kolonia, Krzceń, Kocia Góra, Zezulin Pierwszy, Zezulin Drugi, Grądy, Zezulin Niższy, Rozpłucie Pierwsze, Rozpłucie Drugie, Piaseczno, Jagodno, Kaniwola, Uciekajka, Dąbrowa, Czarny Las, stanowiło określenie zasad kształtowania polityki przestrzennej w sposób zapewniający ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój gminy. W uchwale dla terenów objętych planami, przyjęto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez: ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zasad sytuowania obiektów budowlanych, maksymalnej wysokości, formy dachów, kolorystyki i materiałów budowlanych, strefowania funkcjonalnego itp. W ustaleniach szczegółowych tekstu planu 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 planami 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 zmiany planu w zakresie:

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

Realizacja ustaleń zmiany planu zmieni walory krajobrazowe terenów objętych opracowaniem, ale zostanie utrzymany dotychczasowy charakter krajobrazu i struktura przestrzenna gminy. Zaprojektowane tereny zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy mieszanej oraz inwestycyjne - zabudowy usługowej i mieszkalno - usługowej, stanowią powiększenie istniejących ciągów zabudowy i wynikają z zapotrzebowania inwestorów oraz z braku takich rezerw w gminie. Negatywna ekspozycja krajobrazowa obiektów wyższych niż zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza (magazynowych, przetwórstwa rolno-spożywczego w gospodarstwach rolnych, obiektów usługowych) od strony dróg publicznych oraz otwartego krajobrazu będzie ograniczona poprzez powstanie, zgodnie z nakazem zmiany 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) ustalenie zasad ochrony wód podziemnych i powierzchniowych;
- 3) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności, zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
- 5) po dokonaniu analizy obszarów objętych opracowaniem w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, 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 (Dz. U. z 2017r. poz. 1161) . Nieliczne obszary gruntów chronionych klasy III, znajdujące się w granicach opracowania, zostały przeznaczone na cele rolne tj. pod zabudowę zagrodową lub jako teren rolny. Pozostałe tereny przeznaczone na funkcje nierolnicze (MN, ML, U, KS, drogi) i wyznaczone zmianą planu tereny wielofunkcyjne, obejmujące, jako równorzędne, funkcje rolniczą i nierolniczą np. zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną (RM, MN), nie obejmują gruntów chronionych.

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

W granicach opracowania nie występują tereny objęte indywidualnie ochroną konserwatorską. W terenach objętych zmianą planu nie znajdują się obiekty zabytkowe chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków, z wyjątkiem pomnika istniejącego w obrębie Dratów (oznaczonego na załączniku graficznym Nr 23 do niniejszej Uchwały) , wpisanego do ewidencji Miejsc Pamięci Narodowej oraz figurującego w Gminnej Ewidencji Zabytków – jest to obelisk upamiętniający poległych członków P.O.W. Poza ww. obiektem w Gminnej Ewidencji Zabytków figuruje również stanowisko archeologiczne wyznaczone na załączniku graficznym Nr 1. W terenach objętych opracowaniem ustala się zasady ochrony i postępowania w odniesieniu do przypadkowo odkrytych obiektów i zabytków archeologicznych.

Na terenach objętych opracowaniem nie występują dobra kultury współczesnej, w związku, z czym 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 terenach objętych opracowaniem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, mogące wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Charakter planowanego zagospodarowania, to głównie zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa niewymagająca wyznaczenia wskaźników dot. wyznaczania miejsc do parkowania dla osób niepełnosprawnych, zaopatrzonych w kartę parkingową. Projektowane usługi (drobne) stanowić będą głównie miejsca pracy dla właścicieli a liczba miejsc parkingowych zostanie ustalona zgodnie z zasadami i wskaźnikami określonymi zmianą planu.

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:

- 1) przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;
- 2) ustalenia stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu, w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Projektowane przeznaczenie terenów na cele inwestycyjne przyczyni się do podniesienia walorów ekonomicznych przestrzeni, w szczególności terenów rolnych o niskiej wartości produkcyjnej, przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, letniskową i usługi. Prognoza skutków finansowych sporządzona na potrzeby niniejszego opracowania, obejmuje przewidywane skutki ekonomiczne zmiany planu.

7. Prawo własności

Ustalenia zmiany planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, uwzględniają poszanowanie prawa własności właścicieli nieruchomości w terenach objętych opracowaniem, jak również terenów bezpośrednio sąsiadujących. Zasada ta jest realizowana w szczególności poprzez wyznaczanie funkcji nie kolidujących z przeznaczeniem działek sąsiednich lub stanowiących jego kontynuację.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt zmiany m.p.z.p. 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 zawiadomienie 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

Na powyższe zawiadomienie odpowiedział Wojewódzki Sztab Wojskowy - pismo Nr 2064/17 z dnia 31.07.2017r. zawierające wniosek o uwzględnienie w treści projektowanych dokumentów planistycznych wymogu zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (ul. Żwirki i Wigury 1C, 00-912 Warszawa), przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003r. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.). Wniosek ten został uwzględniony, w formie dostosowanej do potrzeb zapisów planu miejscowego.

Pozostałe instytucje nie przesłały wniosków.

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 terenami publicznymi będą odcinki dróg publicznych, wzdłuż których, wyznaczono obszary przeznaczone pod zabudowę. W opracowaniu zabezpiecza się warunki dla utrzymania odpowiednich parametrów technicznych tych dróg, wyznacza się

nieprzekraczalne linie zabudowy oraz linie rozgraniczające dróg, stanowiące potencjalne granice podziału geodezyjnego i linie grodzienia działek budowlanych.

Zagospodarowanie terenów objętych opracowaniem uwzględnia ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego jako elementu interesu publicznego.

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, powodują w niewielkim zakresie konieczność realizacji infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej dla części terenów wydzielonych na zał.8 w obrębie Kocia Góra - ok. 500 m, na zał. 10 w obrębie Grądy – ok. 300 m, na zał. 16 w obrębie Kaniwola – ok. 200 m, na zał. 25 w obrębach Zezulin Pierwszy, Kocia Góra – ok. 600 m), stanowiącej zadania własne gminy oraz realizacji sieci szerokopasmowych. Wyznaczone działki budowlane zostaną podłączone do istniejącej, na większości obszarów i planowanej sieci infrastruktury technicznej, poprzez realizację 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, z późn. zm.), w tym:

1. Zamieszczono obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Ludwin, na stronie internetowej gminy i w prasie lokalnej (Dziennik Wschodni z dnia 17 lipca 2017 r.), wyznaczając termin składania wniosków w formie pisemnej lub elektronicznej.
2. Zawiadomiono w formie pisemnej, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania zmiany planu.
3. W odpowiedzi na obwieszczenia i zawiadomienia wpłynęły wnioski od instytucji i osób fizycznych.
4. Projekt zmiany planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach 10.01.- 31.01.2019 r.
5. Dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami została zorganizowana w dniu 31.01.2019 r.
6. Obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i terminie dyskusji publicznej i składania uwag zamieszczono na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Gminy Ludwin w dniach: 3 stycznia – 31 stycznia 2019 r.
7. Ogłoszenie w prasie o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i terminie dyskusji publicznej i składania uwag zostało opublikowane w Dzienniku Wschodnim dnia 3 stycznia 2019 r.
8. W dyskusji publicznej wzięły udział 4 osoby, które zaakceptowały ustalenia projektu zmiany planu.

9. Do projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag.

Wójt Gminy poprzez publikację ogłoszeń umożliwił wszystkim zainteresowanym zapoznanie się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz 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 zmianą ww. planu.

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 zasad 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 określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi.

W ramach przeprowadzonej procedury, począwszy od etapu zawiadomienia o możliwości składania wniosków do zmiany planu, następnie wyłożenia do publicznego wglądu i w ustalonym terminie składania uwag do projektu nie zostały zakwestionowane przyjęte rozwiązania, zatem zakłada się, że planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych zmianą, 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 gminy. Planowane zmiany funkcjonalne terenów nie degradują utrzymania rolniczego terenów sąsiednich. Istotne było zachowanie dotychczasowego charakteru wsi, z umożliwieniem rozwoju i powiększenia terenów budowlanych na obszarach rolniczych o niskiej wartości produkcyjnej, jako kontynuacji istniejącej zabudowy. Tereny objęte opracowaniem są dostatecznie skomunikowane i nie będą wymagały nakładów finansowych gminy na budowę dróg gminnych a tylko w nieznacznych nakładach na rozbudowę sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej) w związku z uchwaleniem zmiany planu.

15. 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 2016 r. a jej wyniki przyjęte uchwałą Nr XV/80/2016 Rady Gminy Ludwin z dnia 28 kwietnia 2016 r. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, nie miały wpływu na ustalenia niniejszej zmiany planu. Wyznaczone tereny planistyczne są tożsame z określonymi na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin oraz uwzględniają sposób realizacji jego ustaleń w zmianie planu miejscowego, m. in. w zakresie dopuszczonych korekt linii rozgraniczających.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy wskazuje na skutki finansowe, jakie może ponieść gmina w wyniku uchwalenia tego dokumentu. Docelowo, gmina uzyska wpływy do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości, co nastąpi dopiero po zabudowie wyznaczonych działek budowlanych.

Dochody gminy z tytułu renty planistycznej, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązują w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Gmina poniesie niewielkie koszty związane z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej (rozbudową sieci wodociągowej dla potrzeb kilku terenów) , należącej do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin

Przewodniczący Rady

Wojciech Szymański