

Uzasadnienie do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice – etap II

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice – etap II stanowi realizację uchwały Nr IX/48/2015 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 30 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice, która została zmieniona uchwałą Nr XXIV/170/2021 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 5 listopada 2021 roku.

Na terenach objętych projektem zmiany planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice przyjęty uchwałą Nr V/28/2003 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 31 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami. Sporządzona zmiana planu zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje ustalenie nowego przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania terenów w porównaniu do dotychczas obowiązującego planu z 2003 roku, w granicach obszarów objętych uchwałą, wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 9.

Zmiana planu miejscowego w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzana został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Zgodnie bowiem z art. 67 ust. 3 ustawy zmieniającej do spraw opracowania i uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, przepisy ustawy zmienianej stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

Tereny objęte opracowaniem zmiany planu przeznaczone będą pod:

- tereny zabudowy zagrodowej,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren zabudowy usługowej,
- teren sportu i rekreacji,
- teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji,
- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- tereny dróg gminnych oraz wewnętrznych.

Przeznaczenie działek objętych opracowaniem planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice”, zatwierdzonego uchwałą Nr III/17/2002 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 30 grudnia 2002 r. z późn. zm, przy uwzględnieniu ustaleń graficznych i tekstowych tego dokumentu.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w uchwale intencyjnej obszarów była przede wszystkim konieczność stworzenia możliwości inwestycyjnych zainteresowanym podmiotom, co przełoży się w przyszłości na rozwój gminy. Nowe wyznaczone tereny oprócz terenów przeznaczonych na prowadzenie różnorodnej działalności gospodarczej to również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. Są to obszary częściowo już zainwestowane, charakteryzujące się korzystnym układem komunikacyjnym, wszystkie posiadają dostęp do dróg publicznych.

Projekt zmiany 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.

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została opracowana 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 zmiany planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach od Nr 1 do Nr 9. Na rysunkach zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (§16 - §21) oraz w §6 i §13 uchwały. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
- 2) **Walogów 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 uwzględniać 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 od §16 do §21 znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników 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 opracowaniem znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: PLRW2000623269 Tuczyń, PLRW2000623363 Wyżnica od źródeł do Urzędówki bez Urzędówki, PLRW2000923369 Wyżnica od Urzędówki do ujścia, PLRW20006233649 Urzędówka oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych PLGW200088 (przeważająca część gminy) i PLGW2000118 (południowe krańce gminy, w obrębie Ludmiłówki), a także w strefie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik 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. Zmiana planu miejscowego w §11 zawiera informacje odnoszące się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Większość obszarów objętych zmianą planu znajduje się w granicach Kraśnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Tereny te objęte są ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na lokalizację części planowanych funkcji terenów na gruntach klas podlegających szczególnej ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stwierdzono

konieczność występowania z wnioskiem do stosownych organów stanowiących w zakresie ochrony gruntów rolnych leśnych, o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W związku z powyższym w trakcie prac planistycznych (po etapie uzgodnień i opiniowania) podjęto decyzję o etapowym uchwalaniu zmiany planu, uwzględniając w etapie II przedmiotowego opracowania tereny wymagające stosownej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Decyzją z dnia 15 grudnia 2024 roku, znak: DNI.tr.602.348.2024 Minister Rolnictwa wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 3,9433 ha gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, odmawiając jednocześnie zgody dla 10,8796 ha gruntów klas chronionych. Nie stwierdzono natomiast konieczności wystąpienia ze stosownym wnioskiem do Ministra Klimatu i Środowiska w zakresie gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa oraz do Marszałka Województwa Lubelskiego w zakresie gruntów leśnych stanowiących własność skarbi Państwa.

- 4) **Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. W granicach opracowania nie występują tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków inne niż stanowiska archeologiczne oraz wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.
- 5) **Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §7 uchwały. W ustaleniach zmiany planu istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Zmiana planu miejscowego 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. Zmiana planu miejscowego została opracowana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego została sporządzona. Jednak zawarte w §16 przedmiotowej zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice”. Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na dalszy rozwój terenów mieszkaniowych, przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej oraz terenów komunikacji 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 zmianą planu miejscowego przewiduje się konieczność realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
- 7) **Prawa własności** – zostało spełnione poprzez zminimalizowanie przeznaczenia prywatnych terenów pod inwestycje celu publicznego. Ustalone w zmianie planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W granicach obszarów objętych zmianą planu

znajdują się grunty komunalne. Zmiana planu ogranicza prawo własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celu publicznego na gruntach prywatnych, ale tylko w jak najmniej odczuwalny sposób – zmiana planu wpływa na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w dotychczasowym planie miejscowym. Uwzględniono korzystne dla obecnych i przyszłych właścicieli nieruchomości (polepszające warunki inwestowania) wnioski dotyczące np. poszerzenia dotychczasowych funkcji terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

8) **Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa** – zostało spełnione w taki sposób, że zmiana planu 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. Zmiana planu miejscowego poszerza możliwości przeznaczenia i zagospodarowania terenów, a tym samym istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie tych terenów. Przysporzy to korzyści zarówno gminie, jak również poszczególnym mieszkańcom gminy, poprzez poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości oraz dostępności usług.

Zmiana planu miejscowego 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 §15 uchwały. W zmianie planu dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, w tym drogowej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zmiana planu miejscowego 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 zmianą planu miejscowego. Projekt 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 procedurze zmiany planu miejscowego analizowano zgłoszone wnioski od osób fizycznych oraz innych podmiotów działających na terenie gminy. W odpowiedzi na zawiadomienia do instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany 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 zmiany planu został on poddany opiniowaniu i uzgodnieniom.

Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia zmiany 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.

Obecnie projekt zmiany planu dla etapu II podlega wraz z prognoza oddziaływania na środowisko wyłożeniu do publicznego wglądu. W ramach wyłożenia wyznaczono

termin 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 dokumentu. Społeczeństwo o wyłożeniu projektu dokumentu do publicznego wglądu zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, w tym również o terminie i sposobie składania uwag. Uwagi mogą być składane na piśmie, do protokołu oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu, projekt zmiany planu dla etapu II został zamieszczony na stronie internetowej Gminy Jabłonna oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

- 12) **Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych** – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany 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 zmiany planu dla etapu II do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag do projektu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego.
- 13) **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – zostało spełnione poprzez zapisy zmiany 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 zmianie planu dla etapu II równoważące interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan miejscowy z 2003 r. z wprowadzanymi później zmianami, funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarach objętych zmianą planu. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży 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 projektu zmiany 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 opracowanej zmiany planu miejscowego została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 mieszkaniową oraz tereny przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Tereny objęte projektem zmiany planu miejscowego znajdują się w przeważającej części w obrębie lub w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. 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 minimalizację konieczności planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem w jak największym stopniu 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. Przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie wpływa znacząco na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, jako zrealizowane i istniejące, a wpływa przede wszystkim na uporządkowanie zapisów dotyczących szerokości pasów drogowych oraz zapisów w odniesieniu do istniejącej i planowanej zabudowy. 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** – zmiana planu miejscowego adaptuje istniejące tereny przeznaczone pod zabudowę, które mają dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne, a tereny wymagające rozbudowy sieci drogowej zapewnią możliwość dojazdu komunikacji publicznej, o ile znajdzie to uzasadnienie ekonomiczne;
- c) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów** - w przypadku przedmiotowej zmiany planu miejscowego, obejmującej pasy terenów pod poszerzenie dróg publicznych oraz pod budowę nowych dróg, ich szerokości rezerwowane w zmianie planu miejscowego stwarzają 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 wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę głównie w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto przygotowując zmianę planu miejscowego uwzględniono dostępność uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, wykorzystano również w jak największym stopniu 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.

Gmina Dzierzkowice nie ma uchwalonej jeszcze dokumentacji w zakresie „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dzierzkowice oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice”. Analiza ta jest opracowana, ale dopiero po jej zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną będzie mogła zostać uchwalona.

Opracowana „Analiza zmian...” zawiera między innymi informacje, iż obowiązujące plany miejscowe pokrywają swym zasięgiem cały obszar w granicach administracyjnych gminy, co pozwoliło na uniknięcie konieczności wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla pojedynczych terenów. Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy pozwala na sformułowanie wniosków końcowych:

1. Korzystne warunki lokalne (m.in. położenie, dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna i komunikacyjna) skutkują stopniowym wzrostem zapotrzebowania na tereny budowlane, w związku z czym ich wyznaczenie zarówno w studium jak i w planach miejscowych należy uznać za uzasadnione.
2. Rosnącemu zapotrzebowaniu na tereny budowlane towarzyszy korzystna sytuacja planistyczna gminy, polegająca na pełnym pokryciu planami miejscowymi.
3. Należy dążyć do zakończenia rozpoczętych procedur planistycznych.
4. Z racji stwierdzenia nieaktualności bądź częściowej nieaktualności w zakresie zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi obowiązujących na terenie gminy planów miejscowych, a także w związku ze składanymi wnioskami o zmianę przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych, rekomenduje się przystąpienie do sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy, w podziale na obręby ewidencyjne. Nie mniej jednak nie wyklucza się możliwości dokonywania dalszych zmian punktowych obowiązujących planów, w przypadku wystąpienia konkretnych zamierzeń inwestycyjnych na terenie gminy, jak również w związku z pozytywnym rozpatrzeniem wniosków składanych przez mieszkańców w sprawie zmiany obowiązujących planów.

Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z wnioskami z „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym...”.

Przedstawiona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad polityki przestrzennej gminy sformułowanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice, przyjętym uchwałą Nr III/17/2002 Rady Gminy Dzierzkowice z dnia 30 grudnia 2002 r., z późniejszymi zmianami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wykorzystanie gruntów, znajdujących się w obrębie wydzielonych terenów na cele zabudowy zgodnie z funkcjami nadanymi w projekcie zmiany planu miejscowego dla etapu II. Może to przyczynić się do poprawy warunków życia mieszkańców gminy poprzez dostosowanie programu zagospodarowania do bieżących potrzeb lokalnej społeczności.

Skutki finansowe planowanego zagospodarowania będą znaczące dla budżetu gminy, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem. Realizacja zmiany planu może wymagać poniesienia przez gminę wydatków związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej lub komunikacyjnej. Mogą być również konieczne wypłaty rekompensat związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów przeznaczanych na budowę lub poszerzenie dróg publicznych.

Zmiana planu miejscowego przyniesie 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 zmiany planu miejscowego oraz korzyści długoterminowe w postaci wzrostu podatków od nieruchomości.

Szczegółowa analiza wykazała, że stan urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w gminie pozwala na zmianę funkcji terenów w obszarach objętych zmianą planu, 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. Zmiana planu obejmuje części pasów drogowych dróg publicznych gminnych, w związku z tym gmina będzie ponosić koszty 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 ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Dzierzkowice o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego wpłynęły wnioski od osób fizycznych. 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 zmiany planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu przez uprawnione organy i instytucje.

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

Opracowana zmiana planu miejscowego jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w zmianie planu miejscowego nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierzkowice”, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych i graficznych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu miejscowego oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany 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 zmiany planu miejscowego spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.