

## UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ludwin został sporządzony w związku z podjęciem Uchwały Nr XXVII/183/2021 Rady Gminy Ludwin z dnia 9 grudnia 2021 r., zmienionej uchwałami: Nr XXX/217/2022 z dnia 31 marca 2022 r., Nr XXXI/227/2022 z dnia 28 czerwca 2022 r., Nr XXXIV/243/2022 z dnia 13 października 2022 r. i Nr XXXVII/270/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. na obszarach w obrębach geodezyjnych: Ludwin, Ludwin Kolonia, Zezulin Pierwszy, Rogóźno, Kaniwola, Stary Radzic, Dratów Kolonia, Rozpłucie Drugie, Jagodno, Zezulin Niższy, których granice wyznaczono na załącznikach do ww. uchwały intencyjnej.

Przedmiotem zmiany planu, zgodnie z uchwałą intencyjną, 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 określonych w przepisach odrębnych oraz umożliwienie podziału działek gruntu pod urządzenia i budowę infrastruktury elektroenergetycznej służącej zaopatrzeniu obszarów gminy w energię elektryczną i prowadzenia modernizacji infrastruktury elektroenergetycznej.

### **I. Zgodność rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin**

Rozwiązania sporządzonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin 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 z dnia 26 stycznia 2018 r. i Nr ..... z dnia ..... 2023 r.

Stwierdzenie zgodności rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu z zapisami Studium analizowano w kontekście:

- zasad kształtowania polityki przestrzennej gminy obejmujących m.in.: racjonalne zagospodarowanie terenów zabudowanych, poprawę jakości życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury technicznej, zwiększanie poziomu bezpieczeństwa poprzez modernizację systemu komunikacji drogowej, wykorzystanie dogodnego położenia gminy i jej walorów w rozwijaniu funkcji turystycznej i do rozwoju rolnictwa, ochronę zwartych kompleksów leśnych i terenów wód, ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych oraz kulturowych poprzez wprowadzenie odpowiednich ograniczeń w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenów,
- kierunków rozwoju gminy, które mają na celu tworzenie warunków do kreowania gminy, jako atrakcyjnej dla turystów, przyjaznej mieszkańcom, wspierającej działalność gospodarczą na swoim terenie,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Polityka przestrzenna określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin, w rozdziale 2.1. *Kierunki dotyczące zagospodarowania terenów*, dopuszcza:

- w odniesieniu do sieci drogowej:

- zmianę przebiegu dróg dojazdowych i wewnętrznych nie pokazanych na rysunku Studium, z uszczegółowieniem rozwiązań w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej:
  - skorygowanie parametrów dotyczących zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przypadku uzasadnionych uwarunkowań,
  - wypełnianie istniejących struktur osadniczych zabudowy mieszkaniowej,
  - lokalizację usług i nieuciążliwej produkcji w zależności od potrzeb,
- w odniesieniu do terenów zabudowy zagrodowej:
  - lokalizację usług i nieuciążliwej produkcji,
  - rozwój poszczególnych jednostek osadniczych w oparciu o istniejące układy przestrzenne wsi, mające charakter ulicówki,
  - skorygowanie parametrów dotyczących zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przypadku uzasadnionych uwarunkowań,
- w odniesieniu do terenów zabudowy rekreacji indywidualnej:
  - porządkowanie terenów zabudowy rekreacji indywidualnej,
  - uzbrojenie terenów w sieć kanalizacyjną przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego, szczegółowe rozwiązania będą ujmowane i doprecyzowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- w odniesieniu do terenów rolniczych:
  - lokalizowanie obiektów obsługi transportu na terenach wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
  - lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do obsługi mieszkańców.

W rozdziale 2.2. *Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów* Studium określa kierunki zagospodarowania dla terenów o określonych funkcjach i przeznaczeniu, w którym określono wytyczne i wskaźniki do zastosowania na etapie sporządzania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium, które dopuszczają:

- korygowanie (z uwagi na skalę, w jakiej został sporządzony rysunek studium) 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- lokalizację w planach miejscowych funkcji innych niż wyznaczone w studium (na wszystkich terenach określonych 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,

- utrzymanie w planie miejscowym istniejącej funkcji danego terenu w sytuacji, gdy istniejące zagospodarowanie terenu jest odmienne od projektowanego w studium, pod warunkiem, że nie jest sprzeczne z ustalonymi kierunkami,
- zmiana zalecanych parametrów i wskaźników dotyczących użytkowania i zagospodarowania terenów w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
- pozostawienie terenów rolnych i leśnych w planach miejscowych mimo wyznaczenia ich w studium pod zabudowę, a szczególności w przypadku nie uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ponadto, w odniesieniu do terenu 2MN, kierunki zagospodarowania określone w Studium dla terenu RM, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczają m. in. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi publiczne oraz komercyjne.

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

W projekcie planu oraz w trakcie procedury formalno-prawnej jego sporządzania uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
  - wskazanie przeznaczenia terenów uwzględniającego istniejący stan zagospodarowania, uwarunkowania funkcjonalne i terenowe, a także sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych,
  - doprecyzowanie sieci dróg oraz zapewnienie parametrów dla ich funkcjonowania,
  - ustalenie maksymalnych i minimalnych parametrów zabudowy oraz sposobu lokalizowania budynków na działce budowlanej,
  - ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów planistycznych, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania tych terenów,
  - wprowadzenie obowiązku zachowania i ochrony istniejących zadrzewień,
  - wskazanie wymogów w zakresie kształtowania charakteru zabudowy uwzględniającej cechy zabudowy charakterystyczne dla obszaru i jego sąsiedztwa w zakresie m.in. form dachów, gabarytów budynków;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - ustalenie zasad ochrony wód podziemnych GZWP nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) i powierzchniowych,
  - wprowadzenie zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - ustalenie warunków i zasad ochrony powietrza atmosferycznego,
  - ustalenie ograniczeń i warunków infrastruktury w zakresie ochrony środowiska przed negatywnymi skutkami występowania pól elektromagnetycznych,
  - uwzględnienie wymagań wynikających z położenia w granicach obszarów chronionych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, tj.: Parku krajobrazowego Pojezierze Łęczyńskie i obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Polesie,
  - uwzględnienie warunków użytkowania i zagospodarowania terenów położonych w granicach terenów i obszarów górniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - chronione grunty rolne nie zostały przeznaczone na cele nierolnicze,
  - zmiana przeznaczenia gruntów leśnych została przeprowadzona zgodnie z procedurą uwzględniającą uzgodnienie z organami właściwymi zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zidentyfikowanie istniejącego zasobu tych wartości (stanowisk archeologicznych) oraz ustalenie zasad ochrony i postępowania na okoliczność 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;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez
  - określenie zasad ochrony środowiska, w tym wprowadzenie zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także ustalenie ograniczeń i warunków infrastruktury w zakresie ochrony środowiska przed negatywnymi skutkami występowania pól elektromagnetycznych,
  - liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie na cele zabudowy terenów posiadających dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej oraz ukierunkowanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego obszaru – stworzenie warunków do gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów terenu objętego planem;
- 6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uwzględnienie w procedurze formalno-prawnej stanowisk organów właściwych w zakresie obronności i bezpieczeństwa (Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Nadbużańskiego Oddziału Straży Granicznej), które na odpowiednim etapie procedury zostały zawiadomione o przystąpieniu do zmiany planu oraz o opiniowaniu i uzgadnianiu projektu zmiany planu;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez zachowanie istniejących dróg publicznych z uwzględnieniem warunków dla utrzymania odpowiednich parametrów technicznych tych dróg, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz rozwoju układu drogowego. Ponadto projektowane zagospodarowanie terenów objętych planem uwzględnia ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego jako elementu interesu publicznego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad ich realizacji;
- 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Urzędu Gminy,

- podanie do publicznej wiadomości w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Urzędu Gminy informacji o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i o dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu,
  - organizację dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu,
  - umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu zmiany planu,
  - bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych;
- 12) interes publiczny i interesy prywatne – zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustosunkowanie się do zgłoszonych wniosków nastąpiło zarządzeniem Nr ..... Wójta Gminy Ludwin z dnia ..... r. Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań, pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane przez osoby prywatne oraz przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, a także inne osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem Gminy. Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy – prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- 13) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni przy wyznaczaniu nowych terenów z możliwością sytuowania nowej zabudowy poprzez:
- ustalenie przeznaczenia terenów urbanizowanych z uwzględnieniem ich istniejącego zagospodarowania, a także rozwój zabudowy w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium,
  - określenie granicy zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem wytycznych Studium oraz chłonności terenu urbanizowanego,
  - wyznaczenie terenów do zabudowy będących kontynuacją oraz uzupełniających istniejący układ zabudowy,
  - wprowadzenie uzupełnień układu komunikacji kołowej.

### **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 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, ponieważ wyznaczone tereny planistyczne są tożsame z określonymi na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ludwin oraz uwzględniają ustalenia Studium

dotyczące realizacji ustalonych w nim kierunków w sporządzanych na jego podstawie zmianach planu miejscowego.

#### **IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Wpływy do budżetu Gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości, wpływy z tytułu opłat adiacenckich oraz dochody z tytułu sprzedaży działek gminnych. Ponadto realizacja ustaleń projektu Planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze Gminy i osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze Gminy, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.

Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Ustalenia Planu są podstawą to tworzenia sprzyjających warunków do osadnictwa oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele inwestycyjne i mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów i nowych mieszkańców. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.