

**UZASADNIENIE**  
**PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY DĘBOWA KŁODA**  
**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY DĘBOWA KŁODA DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH**  
**W MIEJSCOWOŚCI BIAŁKA**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowa Kłoda dla terenów zlokalizowanych w miejscowości Białka sporządzony został związku z uchwałą Nr LIII/398/23 Rady Gminy Dębowa Kłoda z dnia 26 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowa Kłoda.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a następnie uchwalony w dniu 14 sierpnia 2024 r. uchwałą Nr VI//37/24 Rady Gminy Dębowa Kłoda. W dniu 19 września 2024 r. Wojewoda Lubelski Rozstrzygnięciem Nr IF-II.4131.31.2024 stwierdził nieważność ww Uchwały w części obejmującej § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały w brzmieniu: „do 49% powierzchni całkowitej zabudowy” oraz załącznik nr 1 do uchwały w części obejmującej przeznaczenie terenu 1MNW w zakresie działki nr 778/40.

W związku z art 28 ust. 2 stawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t.j.) czynności, o których mowa w art. 13i i art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu miejscowego z przepisami prawnymi.

Rozstrzygnięcie nadzorcze w zakresie działki nr 778/40 dotyczyło niezgodności planu z ustaleniami Studium w zakresie dopuszczenia lokalizacji na przedmiotowej działce terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Projekt planu do etapu wyłożenia do wglądu publicznego przeznaczał przedmiotową działkę pod teren oznaczony symbolem 2ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Takie ustalenia projektu planu zostały pozytywnie uzgodnione i zaopiniowane przez organy i instytucje wynikające z art 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. A następnie w przedmiotowej treści ustalenia projektu planu zostały wyłożone do wglądu publicznego. W wyniku przeprowadzenia konsultacji społecznych, dla działki 778/40 została złożona uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 778/40 z terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Reasumując, w wyniku Rozstrzygnięcia Nadzorczego zmieniono sposób rozpatrzenia uwagi i przywrócono ustalenia projektu planu z etapu wyłożenia do wglądu publicznego.

Aktualna teza orzecznicza w brzmieniu: cytata „wynikająca z art. 28 ust. 2 u.p.z.p. dyspozycja ponowienia czynności jedynie w zakresie niezbędnym do doprowadzenia zgodności projektu z przepisami prawa oznacza, że zasadą jest uznanie czynności za niewymagające powtórzenia”, (WSA w Olsztynie, z dnia 23 stycznia 2018 r. II SA/OI 893/17) tym samym projekt planu w zakresie powrotu do treści zapisów planu wyłożonych do wglądu publicznego w wyniku zmiany sposobu rozpatrzenia uwagi z powodu Rozstrzygnięcia Nadzorczego przedstawia się wyłącznie do ponownego uchwalenia.

Po ponownym uchwaleniu planu, Wojewoda Lubelski Rozstrzygnięciem Nr IF-II.4131.42.2024 z dnia 4 grudnia 2024 r. stwierdził nieważność ww Uchwały w całości. Powodem przedmiotowego rozstrzygnięcia było:

- różniące się oznaczenie terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, w części tekstowej oznaczono terenu symbolem 1ML natomiast w części graficznej symbolem 2ML;
- w legendzie kolorystyka terenu ML była określona jak dla terenu MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- w plik GML (dane przestrzenne – załącznik nr 3 do uchwały) posiadał błędny link do rysunku GeoTIFF - rysunku planu przedmiotowej uchwały.

Po wprowadzeniu przedmiotowych korekt projekt planu przedstawia się do ponownego uchwalenia.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowa Kłoda przyjętego uchwałą Nr XIX/118/20 Rady Gminy Dębowa Kłoda z dnia 8 lipca 2020 r.

## SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Część tekstową planu stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono metodą kart terenu - tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi zostały pogrupowane w poszczególnych paragrafach uchwały, w których zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowa Kłoda dla terenów zlokalizowanych w miejscowości Białka sporządzony została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), a w szczególności:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, zostały uwzględnione poprzez określenie w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione poprzez określenie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł przy stosowaniu paliw niskoemisyjnych i ekologicznych systemów ogrzewania opartego na odnawialnych źródłach energii. Wyznaczenie terenów inwestycyjnych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy w obszarze gdzie zrealizowana jest infrastruktura techniczna.
- 3) *walory architektoniczne i krajobrazowe* w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono poprzez nawiązanie kubaturą nowoprojektowanych obiektów do istniejącej zabudowy;
- 4) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*:
  - a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi;
  - b) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych wymagania nie zostały uwzględnione ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego

planem wyłącznie gruntów niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- c) na obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu nie występują również: szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, stąd nie określono ich w planie miejscowym.
- 5) *wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* zostały przeanalizowane. W wyniku analizy nie stwierdzono obiektów i obszarów objętych ochroną.  
Ustalenia planu poprzez zapisy ust 7 kształtują zabudowę w sposób harmonijny z istniejącą zabudową;
- 6) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych*: wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w ust. 3;
- 7) *walory ekonomiczne przestrzeni* poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych, objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu planu przedstawione w załączniku nr 3 do uchwały - rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania;
- 8) *prawo własności* zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Gminy Dębowa Kłoda przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na etapie składania wniosków w trakcie procedury opracowania planu;
- 9) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w projekcie planu miejscowego;
- 10) *potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W zmianie planu miejscowego dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 11) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów* opisane zostały w ust. 11;

- 12) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Dębowa Kłoda a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 13) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/ obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;
- 14) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej);
- 15) *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska zostały uwzględnione zostały w w ust. 10;*
- 16) *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej* – w obszarze opracowania występują gleby słabej jakości (klasa V i VI) oraz nieużytki, obszar nie ma predyspozycji do rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowe i rekreacyjne, uwzględnia potrzeby zagospodarowania terenu wynikające z wniosku właścicieli nieruchomości, które nie są sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębowa Kłoda.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej oraz tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, stanowią kontynuację zwartej zabudowy miejscowości Białka. Przedmiotowe przeznaczenie wpisuje się w tkankę miejscowości a w sąsiedztwie zlokalizowana jest niezbędna infrastruktura. Plan poprzez poszerzenie szerokości istniejącej drogi pozytywnie wpływa na wyznaczony układ komunikacyjny, w tym dla ruchu pieszego i rowerowego.

#### ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Gmina nie ma opracowanej i przyjętej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina w związku z ww artykułem jest zobowiązana co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy do przekazania Radzie wyników z opracowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępowania w opracowywaniu planów

miejscowych i wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Niniejsza zmiana planu będzie podlegała ww. analizie.

#### WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu nie wpłynie na potencjalne skutki finansowe obciążające budżet Gminy. Plan ma również pozytywne skutki, realizacja ustaleń planu zwiększy wpływy z podatku od nieruchomości, oraz w przypadku sprzedaży nieruchomości wystąpią wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W planie ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.