

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Wysokie z dnia roku w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 73/5 położoną w obrębie Łosień**

1. Wstęp

Przedmiotowy plan stanowi realizację Uchwały Nr II/22/2024 Rady Gminy Wysokie z dnia 7 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla terenu obejmującego działkę ozn. nr ew. 73/5 położoną w obrębie Łosień.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie przyjęty uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 4 września 2003 r. Sporządzony plan po wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu w części znajdującej się w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

Plan miejscowy w granicach wskazanych na załączniku graficznym sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz 1130), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w przedmiocie uchwały obszaru była przede wszystkim konieczność zaktualizowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego planem, w oparciu o określoną politykę przestrzenną w gminie, zawartą w dokumencie studium. Zgodnie z art 64 ust. 2 i 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.) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy, a do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 1 te same ustawy Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Powyższe pociąga za sobą konieczność zrewidowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zaktualizowania jego zapisów poprzez dostosowanie ich do obecnych uwarunkowań gospodarczych, społecznych i przestrzennych, a także przepisów odrębnych mających przełożenie na przedmiotowy dokument.

Granice planu obejmują wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie tereny zabudowy rozproszonej.

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały 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.

Rysunek planu został opracowany 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 §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie

wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

2. 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku graficznym Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. §7 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §12 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przedmiotowych terenów. Celem regulacji przyjętych w planie jest wytyczenie zasad zagospodarowania dla nowego terenu inwestycyjnego. Zgodnie z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w dokumencie studium w obszarach otwartych m.in. w strfie B3, gdzie dopuszczona jest lokalizacja terenów zabudowy wiejskiej o charakterze kolonialnym. Zabudowa wiejska o charakterze kolonialnym stanowi obszar rolno – osiedleńczy, który może być związany z istniejącymi układami komunikacyjnym lub usytuowany w rolniczej przestrzeni produkcyjnej z własnym dojazdem. Zasady zabudowy związanej z produkcją żywności oraz elementarną obsługą ludności obowiązują takie same jak dla terenów zabudowanych. Studium przewiduje się m.in.: zachowanie istniejących zasobów mieszkaniowych, zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością uzupełnień i modernizacji, skupienia zabudowy poprzez uzupełnianie i koncentrację istniejących układów przestrzennych, wszelkie budownictwo powstawać powinno w terenach skupionej zabudowy, w jej enklawach lub bliskim sąsiedztwie, wyznaczanie terenów, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeb zaspokajania społecznych potrzeb mieszkaniowych.

Z elementów składających się natomiast na całość ustaleń zawartych w planie można wskazać m.in. takie elementy jak:

- wyznaczenie docelowych obszaru takiego jak tereny zabudowy zagrodowej,,
- zapewnienie terenów umożliwiających właściwe kształtowanie elementów układu komunikacyjnego integrującego ruch samochodowy, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb parkingowych i ich racjonalnego usytuowania,
- kształtowania przestrzeni publicznej,
- zakaz zabudowy w terenach rolnictwa,
- parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do charakteru terenu i otoczenia.

Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i wynikają po części z aktualnego stanu zagospodarowania. Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna przedmiotowego opracowania uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie. Tym samym w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z ustawy, których celem jest osiągnięcie zarówno spójnej struktury zabudowy jak i jej formy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §8 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez §9 określający zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. Teren objęty planem miejscowym znajduje się poza formami objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ale znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), którego ochrona polega na uwzględnieniu zakazów i nakazów ustalonych przepisami odrębnymi. Plan miejscowy w §13 zawiera informację o granicach i sposobach zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz ustalono ochronę istniejącego drzewostanu. Niezabudowana przestrzeń jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, a w efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszar. Zgodnie z procedurą sporządzania planu, określoną w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Nie stwierdzono też konieczności występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne, ani Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

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

Plan miejscowy w §10 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wymagające szczególnej ochrony jako krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

5) 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na obszarze objętym planem, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwości w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się również ustaleniami planu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Plan w swoich granicach nie obejmuje stref zamieszkania oraz stref ruchu, ale obejmuje fragment drogi publicznej. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w §11. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, co ma na celu zapewnienie im nieograniczonego dostępu do budynków i obiektów, co więcej, nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których został sporządzany. Jednak zawarte w §12 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów 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 drogi publicznej. Dla części przedmiotowego obszaru objętego planem nastąpi także wzrost wartości nieruchomości, który przełoży się na korzyści krótkoterminowe wynikających z możliwość pobrania opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat po uchwaleniu planu. Bezpośrednią korzyść jaką może odnieść gmina uchwalając miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego to przede wszystkim zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stale zasilać budżet gminy oraz ewentualnej opłaty planistycznej.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące mienie powiatowe, oraz należące do osób prywatnych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Plan nie ogranicza prawa

własności. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W sytuacji gdyby ustalenia planu uniemożliwiały lub ograniczały korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty. W planie uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla inwestorów realizującego przedsięwzięcie, a tym samym inwestor zobowiązany jest do wykazania się tytułem prawnym do przedmiotowych terenów.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeba interesu publicznego

Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a także określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Tym samym rozwiązania planistyczne uwzględniają potrzeby interesu publicznego poprzez: m.in. utrzymanie drogi publicznej, za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości czy racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

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

W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy 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 planem miejscowym. Plan ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego. Zapewniono możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia 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. Projekt planu obecnie podlega konsultacjom społecznym, o czym społeczeństwo zostało stosownie do wymogów ustawowych poinformowane.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zostaje zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przygotowana do przekazania do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapisy planu zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę. Wprowadzone zostały również ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych mające na celu ochronę zasobów wodnych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Podstawą dla rozwiązań projektowych w obszarach objętych granicami opracowania był dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie przyjęty uchwałą Nr IX/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 4 września 2003 r., z późn. zm., funkcjonujący jako prawna wszelkich działań inwestycyjnych.

Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób ich zagospodarowania i korzystania z nich organ ważył 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 jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Powyższe zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes publiczny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę planowaną inwestycję. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu możliwości realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Plan wyznacza nowy teren budowlany, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez wyznaczanie ich w nawiązaniu do wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W trakcie przygotowania projektu ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu

realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została również udostępniona do zaopiniowania, a następnie poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu. Na każdym istotnym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez składanie wniosków i uwag do projektu dokumentu. Ustalenia planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

4. 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

Obszary przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej już zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W nawiązaniu do powyższego stwierdzono, iż:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan miejscowego nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, jako zrealizowanych i istniejących, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących istniejącej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy, a przyjęte w planie przeznaczenie terenów, stanowi adaptację istniejących funkcji w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan zapewnia dla nowej zabudowy dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez możliwość realizowania ciągów pieszo - jezdnych i dróg rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie w pierwszej kolejności terenu pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

5. 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

W związku z art. 32 ust. 1 wykonano opracowanie „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wysokie w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Wysokie”, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XXXVII/270/2022 Rady Gminy Wysokie z dnia 28 września 2022 r. Wyniki analizy wskazują na potrzebę aktualizacji obowiązujących dokumentów planistycznych w dostosowaniu do występujących potrzeb, szans, możliwości rozwojowych oraz zmian obowiązujących wymogów prawnych.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu nie będzie się również wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej i drogowej.

7. Przebieg procedury planistycznej

Procedura formalnoprawna została przeprowadzona 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 Wysokie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Pozyskano natomiast uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, a obecnie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlega konsultacjom społecznym.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym dokumencie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Opracowany plan zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on sporządzony.