

Uzasadnienie Uchwały/26
Rady Gminy Wąwolnica
z dnia 2026r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstu planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Po przeanalizowaniu wniosków w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 roku (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 18 października 2002 r. Nr 122, poz. 2646) podjęto Uchwałą Nr XXXVIII/205/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, dla terenów w miejscowości Celejów, w miejscowości Wąwolnica (Wąwolnica Kolonia), w miejscowości Rąblów i w miejscowości Rogalów.

Po podjęciu niezbędnych czynności określonych przepisami prawa przystąpiono do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica dla terenów określonych w załącznikach graficznych do ww. uchwały.

W trakcie opracowywania projektu zmiany planu, Gmina rozpoczęła prace związane z realizacją zamierzeń inwestycyjnych umożliwiających powstanie Uzdrowiska Celejów. W związku z powyższym zrezygnowano z opracowania zmiany planu na terenie przeznaczonym pod usługi sportu w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII /206/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. na obszarze projektowanego uzdrowiska, gdyż takie przeznaczenie byłoby sprzeczne z zasadami zagospodarowania obowiązującymi w przyszłej strefie "A" ochrony uzdrowiskowej. Uchwałą Nr XI/74/15 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 5 listopada 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVIII/205/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica wprowadzono zmiany na załączniku graficznym nr 1 do uchwały wyłączając tereny sportowe z opracowania.

W związku z przedłużającą się procedurą toku formalno prawnego oraz ze względu na rozmieszczenie obszarów opracowania na terenach o różnej klasie gruntów i różnym sposobie zagospodarowania, na wniosek Wójta, Rada Gminy podjęła decyzję o dopuszczeniu możliwości etapowej kontynuacji sporządzania i uchwalania projektu planu. Uchwałą Nr XXXVIII/230/18 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 10 maja 2018 r. zmieniającej uchwałę Nr XXXVIII/205/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica dopuszczono etapowe sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w pięciu etapach, zwanych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego .

Spełnione zostały wymogi art.15 ust.1 i art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rąblów, obszar I uznać należy za w pełni uzasadnione.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r.

Ustalając przeznaczenie terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe mają pierwszeństwo przed pozostałymi warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. W sporządzonym planie miejscowym zostały uwzględnione zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany m.in.: wymagania dotyczące skali, formy, kolorystyki zabudowy, nakaz stosowania spójnych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie w obrębie terenów wskazanych jako przestrzenie publiczne.

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

Ze względu na położenie terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kazimierskim Parku Krajobrazowym. Zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się wymogom ochrony zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 roku w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. W celu ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka lubelska (Lublin); w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych na obszarze strefy obowiązuje zakaz wykonywania robót, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód. Ponadto, zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody, obowiązuje ochrona naturalnego ukształtowania terenu, zakazuje się prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac przeciwoświszkowych, wyklucza się niwelacje terenu, które mogą spowodować spływy wód opadowych na działki sąsiednie. Zakazuje się wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych. W planie obowiązuje zakaz prowadzenia działalności przekraczających standardy jakości środowiska poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, oddziaływanie powinno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na których występują źródła emisji oraz ochrona zbroczy przed podcinaniem i lokalizowanie zabudowy na stokach. Preferowane rolnictwo przeciwoświszkie.

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

Przy opracowywaniu planu kierowano się zasadami „Konwencji w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego” (ICOMOS – Paryż, 1972). Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co, do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych

Przestrzeń publiczna w obrębie planu to: droga gminna w linach rozgraniczających wraz z zielenią towarzyszącą ciągom komunikacyjnym, oznaczona na rysunku planu symbolami **KDD-G** oraz droga gminna wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolami **KDW**. Plan ustala m.in. nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie oraz zakaz umieszczania przekazów reklamowych w formie banerów, billboardów, a także na stelażach wolnostojących i na ścianach budynków. Ze względu na położenie w granicach projektowanej strefy uzdrowiskowej „C” Celejów/Witoszyn, zabrania się zagospodarowania, które uniemożliwiałoby wprowadzenie przepisów właściwych strefie „C” ochrony uzdrowiskowej.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Podczas sporządzania planu wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów. Wprowadzono, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stawkę procentową opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu – w wysokości 20% dla zabudowy zagrodowej oraz 1% dla terenów pozostałych.

6) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadbużański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa

państwa (ABW). *Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa*

7) Potrzeby interesu publicznego

Nie wprowadzono ustaleń zapisów powodujących kolizję interesów publicznych z prywatnymi w planie, przez co nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

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

Sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan zakłada, że sieci należy budować jako linie kablowe i lokalizować je w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami. Plan dopuszcza również realizację paneli, ogniw fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych w gospodarstwach domowych służących pozyskaniu energii z możliwością przyłączenia paneli, ogniw fotowoltaicznych do publicznej sieci. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspokajać z sieci dostępnych dystrybutorów. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspokajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.

9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

- a) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- b) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan zakłada zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy.

12)

Plan wyznacza nowe tereny budowlane. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy oraz poszerzono istniejącą drogę gminną wewnętrzną do parametrów umożliwiając dostęp do upraw polowych i nowych terenów zabudowy zagrodowej.
- lokalizowanie nowej zabudowy zagrodowej w sposób umożliwiający mieszkańcom dostęp do publicznego transportu zbiorowego;
- zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1. Rada Gminy Wąwolnica podjęła Uchwałę Nr XXIV/150/17 z dnia 2 lutego 2016 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica.

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

Realizacja inwestycji prowadzona będzie sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, przy zachowaniu zasady uwzględniającej interes publiczny oraz rachunek ekonomiczny liczony wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca, korzystającego z realizowanej inwestycji infrastrukturalnej. Ponadto przy realizacji zadań przewiduje się współdziałanie z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie gminy w celu optymalizacji wydatków.