

Uzasadnienie do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Hrubieszowie
z dniar.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany w wykonaniu Uchwały Nr LXIV/498/2023 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 19 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa – HOSiR.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalno-prawny sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977)

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie warunków i zasad regulacji przestrzennego zagospodarowania obszaru, kształtowanie ładu przestrzennego oraz dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów i potrzeb, na terenie, na którym nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze uzasadnienie zawiera wyjaśnienie sposobu i zasad uwzględnienia przy sporządzaniu planu wymogów m.in. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 w-c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określenie wymagań sytuowania nowych obiektów. Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na przeważającej części obszaru objętego planem wyłączone zostało możliwość lokalizowania zabudowy kubaturowej. Nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez określenie zasad zagospodarowania tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej. Na terenie usług sportu i rekreacji przewidziano utrzymanie dotychczasowej funkcji wraz ze stadionem i halą sportową, wraz z możliwością lokalizowania nowej zabudowy rozszerzającej możliwości HOSiR;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. **Uzyskano opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie;**
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustalenia sformułowano w oparciu o wytyczne konserwatorskie uwzględniając wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych. **Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;**
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących szczególnych warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Zawarto ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Obszar opracowania planu położony jest w znacznej części w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Dodatkowo ustalenia projektu planu określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, również w doniesieniu do miejsc przeznaczonych na

parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (w tym kartę uprawniającą do korzystania z miejsc postojowych dla niepełnosprawnych). W ustaleniach planu miejscowego zawarto zakazy dotyczące bezpieczeństwa ludzi, w tym zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaleń przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględniając stan istniejący z częściowym zachowaniem istniejących funkcji terenu. Wyznaczenie funkcji terenu związane jest z realizacją głównie terenów usług sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej. Na terenach usług sportu i rekreacji przewidziano możliwość realizacji zabudowy usługowej takiej jak hotele, hale sportowe, hale widowiskowe. Ponadto ustalono możliwość lokalizowania urządzeń sportu i rekreacji, boisk sportowych, pól gier, placów sportowych, torów jazdy. **Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”;**
- 7) prawo własności poprzez ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie przestrzeni publicznych na terenie usług sportu i rekreacji, terenie zieleni urządzonej i terenie drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowę, rozbudowę, przebudowę, montaż, remont lub rozbiórkę obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt 1 oraz pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 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 (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 1094, 1113). Burmistrz Miasta Hrubieszowa kolejno dopełnił czynności określone w ww. ustawach:
 - a) ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu oraz o możliwości składania wniosków została również zamieszczona na stronie internetowej gminy. W okresie przewidzianym na składanie wniosków wpłynęły wnioski, które Burmistrz Miasta Hrubieszowa rozpatrzył;
 - b) **po sporządzeniu projektu planu miejscowego oraz jego zaopiniowaniu i uzgodnieniu przez właściwe instytucje, Burmistrz Miasta Hrubieszowa ogłosił w prasie miejscowej a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag do projektu planu**

oraz wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacja o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Miasta Hrubieszów. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie wpłynęło uwag. Część wniesionych uwag została uwzględniona.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez wypełnienie art. 17 ustawy 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;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zawarcie w ustaleniach planu miejscowego zapisów dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Wyznaczono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 14) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Projekt planu wyznacza tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni urządzonej.
 - 15) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:
 - a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego wyznaczając w planie miejscowym w oparciu o istniejące zagospodarowanie, tereny przeznaczone dla sytuowania usług sportu i rekreacji, co pozwala na pozostawienie transportochłonności w dotychczasowym wymiarze;
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, poprzez wykazanie w projekcie planu miejscowego zapewnienia dla usług sportu i rekreacji oraz dla terenu zieleni urządzonej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, poprzez dopuszczenie lokalizowania tras rowerowych we wszystkich terenach;
 - d) dążenie do planowania i lokalizowania usług sportu i rekreacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej poprzez kontynuację historycznej funkcji oraz uzupełnienie wykształconej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta Hrubieszowa.
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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszów przyjętego Uchwałą Nr LIV/352/2014 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 23 maja 2014 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVI/353/2017 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 29

listopada 2017 r. oraz Uchwałą Nr XLII/379/2022 Rady Miejskiej w Hrubieszowie z dnia 31 marca 2022 r.

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodna z uchwałą Rady Miejskiej w Hrubieszowie nr XVI/121/2019 z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Hrubieszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Hrubieszowa.

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

Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Jak wynika z prognozy realizacja ustaleń planu ma wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - planowane są zarówno wpływy jak i wydatki.

Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 w/c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (czyli z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w przypadku sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od wejścia w życie uchwały), dla całego obszaru planu w wysokości 10%.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy zawartej w prognozie skutków finansowych w związku z realizacją ustaleń planu zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości w związku z zagospodarowaniem działek budowlanych. Na gruntach pozostających w dotychczasowym użytkowaniu, nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe analizę społeczną, ekonomiczną, środowiskową oraz przeprowadzoną procedurę planistyczną, wraz z uzyskaniem niezbędnych opinii i uzgodnień oraz rozpatrzeniem uwag i wniosków podjęcie uchwały jest uzasadnione.