UCHWAŁA NR 130.LVII.2022
RADY GMINY WIĄZOWNA

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan-Góraszka Bis”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w związku z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Majdan-Góraszka Bis”.

2. Granice obszaru objętego planem ilustruje załącznik do uchwały, sporządzony w skali 1:7000.

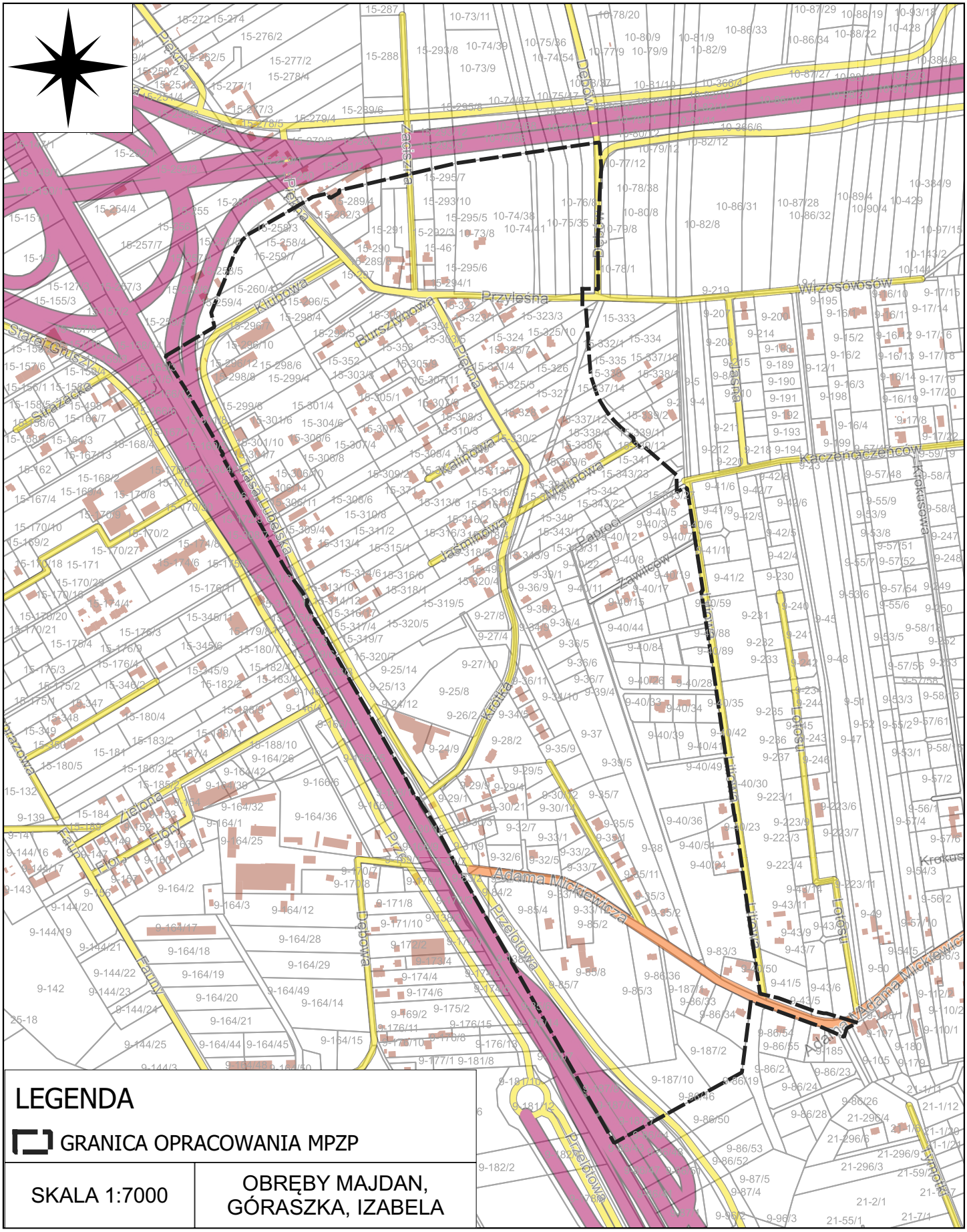
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiązowna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa

Załącznik do uchwały Nr 130.LVII.2022
Rady Gminy Wiązowna
z dnia 29 listopada 2022 r.



LEGENDA

GRANICA OPRACOWANIA MPZP

SKALA 1:7000	OBRĘBY MAJDAN, GÓRASZKA, IZABELA

Uzasadnienie

W oparciu o obowiązek wynikający z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz oceniono stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna. Z analiz, o których mowa wyżej wynika, co następuje:

I. OBSZAR OBJĘTY ANALIZĄ

Teren przewidziany do objęcia planem miejscowym zajmuje powierzchnię ok. 61 ha i położony jest na pograniczu trzech obrębów- Izabeli, Majdanu i Góraszki. Swoim zasięgiem okala obowiązujący plan miejscowy pn. „Majdan - Góraszka" zatwierdzony uchwałą nr 70.XXIX.2012 Rady Gminy Wiązowna z dnia 6 września 2012 r oraz cześć terenów przyległych, nieobjętych dotychczas planem. Obszar opracowania ograniczony jest od strony zachodniej pasem drogi ekspresowej S17. Północną granicę obszaru przewidzianego do objęcia planem wyznacza węzeł Lubelska i pas autostrady A2, aż do ulicy Dębów (do wschodniej granicy działki ew. nr 76/8). Wschodnią granicę obszaru opracowania wyznaczają: ulica Dębów, zachodnia linia rozgraniczająca drogi 03KDD z obowiązującego sąsiadującego miejscowego planu pn. „Liliowa" oraz dalej, w kierunku południowym, granica ww. sąsiadującego planu miejscowego, biegnąca wzdłuż zachodniej strony ulicy Liliowej, aż do ulicy Adama Mickiewicza. W południowo wschodnim narożniku granica planu wysuwa się wzdłuż ulicy A. Mickiewicza (zgodnie z przebiegiem granicy sąsiadującego obowiązującego planu pn „Liliowa") obejmując swym zasięgiem część działek ew. nr 41/5, 43/5, 43/6 do granicy z działkami ew. nr 106/2, 105,. 104, a następnie zawraca po południowej granicy działki ew. nr 83/3 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 86/34. Południowa cześć terenu przewidzianego do objęcia planem pokrywa się zasięgiem z obowiązującym miejscowym planem „Majdan – Góraszka" i przebiega wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 86/34 oraz południowych granic działek ew. nr: 187/2, 187/10, 187/9, 187/7, 187/6 aż do działki 138/4 wchodzącej w skład terenów drogi ekspresowej S17.

Według ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, analizowany obszar znajduje się w większości w granicach terenów funkcjonalnych, przewidzianych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową oraz pod zabudowę związaną z usługami, uzupełnionego układem dróg o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKA TERENU

Największą powierzchnię istniejącego zagospodarowania analizowanego obszaru zajmują działki zainwestowane, zabudowane budynkami mieszkalnymi , niekiedy z towarzyszącymi budynkami zewidencjonowanymi jako produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa, a także działki z zabudową usługowo – handlową, która zlokalizowana jest przede wszystkim wzdłuż drogi ekspresowej S17. Ponadto na danym terenie występują liczne użytki rolne, tj. łąki, pastwiska oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Grunty rolne klas I-III występują w południowej części opracowania. Z kolei w północnej, występują grunty leśne.
Teren objęty opracowaniem posiada rozbudowaną sieć komunikacyjną, która umożliwia wyprowadzanie ruchu na sąsiadującą drogę ekspresową S17 i autostradę A2. Transport odbywa się licznymi drogami publicznymi, m.in.: ulicą Trasa Lubelska, ulicą Liliowa, ulicą Piękną przechodzącą w ulicę Krótką (nr drogi gminnej 270804W), ulicą Klubową (nr drogi gminnej 270806W), ulicą Dębów (nr drogi gminnej 270805W) i ulicą Adama Mickiewicza (nr drogi gminnej 2703W).

Na terenie objętym sporządzanym planem występują sieci elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, wodociągowa, częściowo kanalizacyjna i gazowa.

W granicach terenu objętego analizą występuje gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ograniczenia zabudowy.

IIII. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Obszar analizowany w około 90% jest objęty ustaleniami miejscowego planów zagospodarowania przestrzennego p.n. „Majdan - Góraszka" przyjętego uchwałą Nr 70.XXIX.2012 Rady Gminy Wiązowna z dnia 6 września 2012 r. Obowiązujący plan ustala trzy główne przeznaczenia terenu tj. zabudowę usługową - w południowej części opracowania, zabudowę mieszkaniowo-usługową

w północno -zachodniej części opracowania oraz w pozostałym obszarze zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przeznaczenie ternu uzupełniają wydzielenia pod drogi publiczne - od drogi ekspresowej po drogi dojazdowe. Ustalone przeznaczenie terenu nie zawsze odzwierciedla możliwości i uwarunkowania poszczególnych wydzieleń planistycznych. Najbardziej jest to widoczne w centralno-zachodniej i północno-zachodniej części opracowania, gdzie wyznaczone są w bezpośrednim sąsiedztwie tereny zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Również parametry dla nowej zabudowy należy zrewidować pod kątem istniejących uwarunkowań.

Tereny położne w północnej części opracowania – przylegające do autostrady A2 objęte były ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przed styczniem 2004 roku.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Celem opracowania przedmiotowego planu jest:

1)Weryfikacja obowiązującego przeznaczenia terenu i wskaźników zabudowy pod kątem istniejących uwarunkowań a w szczególności położenia obszaru na skrzyżowaniu drogi S17 i A2,

2)Określenie, zgodnie ze stanem faktycznym zasięgu drogi ekspresowej- obecnie ustalenia planu przewidują pewne tereny pod lokalizację drogi ekspresowej mimo, iż te nie zostały objęte decyzja zezwalająca na realizację tej drogi;

3) Określenie przeznaczenia terenu na obszarze pomiędzy obowiązującym mpzp Majdan – Góraszka a autostradą A2. Jest to obszar o powierzchni około 7,5 ha położony na gruntach wsi Majdan oraz częściowo Izabela, dla którego ustalenie przeznaczenia terenu jest istotne pod względem klimatu akustycznego dla całego obszaru opracowania;

4)Weryfikację i ustalenie układu drogowego, w szczególności wytyczenie przeznaczenia terenu docelowych linii rozgraniczających ulicy Przyleśnej.

Analizowany teren znajduje się poza obszarami ochrony przyrody. W południowej części opracowania występują grunty rolne klas I-III, które uzyskały już zgodę na zmianę przeznaczenie w procedurze obowiązującego planu miejscowego. Grunty leśne występują marginalnie w północnej części opracowania i w znacznej części otrzymały już zgody stosownych organów na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Głównymi uwarunkowaniami obszaru jest znaczy stopień jego zagospodarowania oraz sąsiedztwo dróg A2 i S17. Ze względu na korzystny układ komunikacyjny ponadlokalny i dobrze wykształcony układ lokalny, obszar ten jest atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów i poddany jest dużej presji budowlanej. W celu właściwego lokowania poszczególnych funkcji niezbędne jest jednak uwzględnienie oddziaływania akustycznego sąsiednich dróg krajowych.

Szczegółowe wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu zostaną określone na etapie sporządzania planu miejscowego – w sposób zapewniający zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium. Zakres sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodny z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIĄZOWNA

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna, zatwierdzonym uchwałą Nr 85.XVI.2011 Rady Gminy Wiązowna z dnia 26 października 2011 r., zmienionym uchwałą Nr 66.LIV.2014 z dnia 28 maja 2014 r., uchwałą Nr 127.XVI.2015 z dnia 30 października 2015 r., uchwałą Nr 205.LI.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą nr 107.LIX.2018 z dnia 28 sierpnia 2018 r., omawiany obszar znajduje się w zasięgu terenów mieszkaniowo-usługowych 9.05.MU, 9.07.MU, 9.08.MU, 15.09.MU, 15.10.MU, 15.12.MU, 15.13.MU, 15.14.MU oraz w terenów usługowych wyznaczonych po południowej stronie autostrady na gruntach wsi Izabela - 10.01.U Polityka komunikacyjna gminy, określona w Studium wskazuje również na potrzebę zabezpieczenia terenów przeznaczonych na cele dróg publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Przewidywane rozwiązania planu miejscowego nie naruszą ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

W przypadku omawianego obszaru, podstawową przyczyną opracowania planu miejscowego jest weryfikacja obowiązującego przeznaczenia terenu i wskaźników zabudowy pod kątem istniejących uwarunkowań a w szczególności położenia obszaru na skrzyżowaniu drogi S17 i A2.

Niepodważalnym atutem Gminy Wiązowna jest położenie komunikacyjne. Przystąpienie do opracowania planu miejscowego w zaproponowanym kształcie daje możliwość określenia właściwych granic terenów mieszkaniowych i usługowych, przesądzenia o ich docelowej funkcji, a także ustalenia regulacji dotyczących parametrów nowej zabudowy.

Działania urbanistyczne ujęte w procedurę planistyczną pozwolą wypracować rozwiązania uwzględniając udział społeczny, co powinno umożliwić przyszłe zagospodarowanie w sposób przewidywalny dla mieszkańców i uwzględniający aktualne uwarunkowania drogowe, akustyczne, urbanistyczne i przyrodnicze.

Za sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przemawiają także aspekty ekonomiczne. Opracowanie planu może potencjalnie wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości położonych w tym rejonie. Przewiduje się, że uchwalenie planu miejscowego może w dłuższej perspektywie przynieść dodatkowe wpływy do budżetu Gminy z tytułu opłaty planistycznej czy wzrostu podatku od nieruchomości.

Po przeprowadzeniu analizy dostępnych dokumentów planistycznych oraz podjętej w dniu 26 marca 2019 r. uchwały Nr 30.VI.2019 Rady Gminy Wiązowna w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiązowna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w świetle obowiązujących przepisów należy stwierdzić, że przystąpienie do planu jest zasadne.

Przewodniczący Rady

Andrzej Cholewa