

UCHWAŁA NR 273/XXVIII/2021
RADY MIEJSKIEJ W NAROLU

z dnia 11 marca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru "ŁÓWCZA-KAMIENNA GÓRA"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Narolu stwierdza, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "ŁÓWCZA-KAMIENNA GÓRA" nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Narol oraz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "ŁÓWCZA-KAMIENNA GÓRA", zwany dalej „planem”.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Plan obejmuje część obszaru miejscowości Łówcza o powierzchni 119,91 ha, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały Nr 109/XI/2019 Rady Miejskiej w Narolu z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ŁÓWCZA-KAMIENNA GÓRA”.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – oznacza to fragment planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i opisany symbolem identyfikacyjnym;
- 2) uzbrojeniu terenu – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

§ 5. Obszar planu położony jest:

- 1) w całości w Roztoczańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują zakazy ustanowione uchwałą Nr XXXIX/783/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2013 r. poz. 3586 ze zm.);
- 2) w całości w obszarze Natura 2000 "Roztocze" (PLB060012), położonym w Transgranicznym Obszarze Rezerwatu Biosfery UNESCO "Roztocze";
- 3) częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Łówcza Górna.

§ 6. W obszarze planu zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 7. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem identyfikacyjnym **1R**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację dróg rolniczych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, uzbrojenia terenów oraz obiektów melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę.

§ 8. Wyznacza się **lasy**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **1ZL**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie: lasy;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się realizację budowli wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: za pośrednictwem istniejących i planowanych dróg rolniczych i leśnych oraz dojazdów, poprzez istniejące i projektowane zjazdy – powiązane z układem zewnętrznym drogą powiatową Nr 1641R.

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

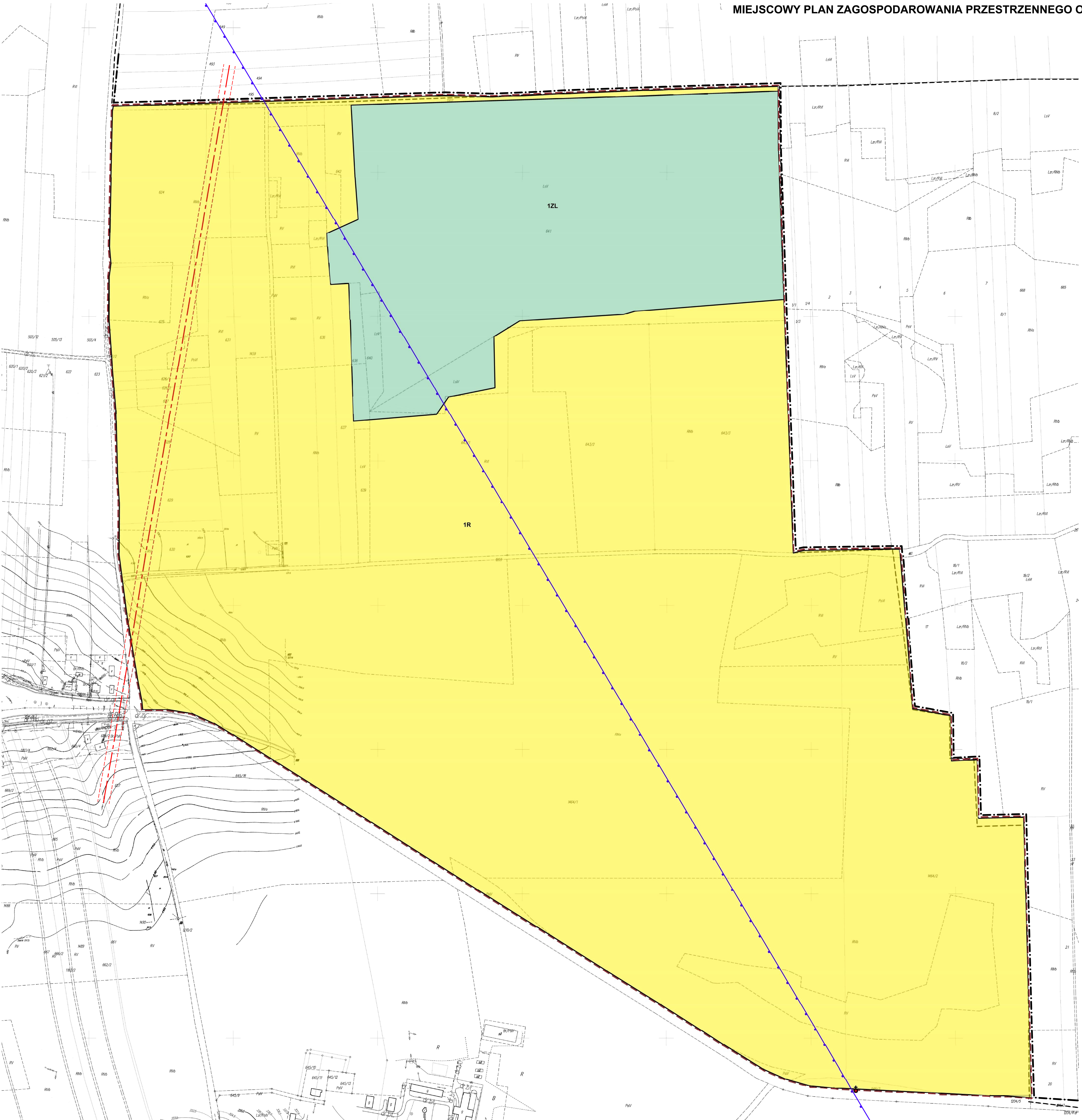
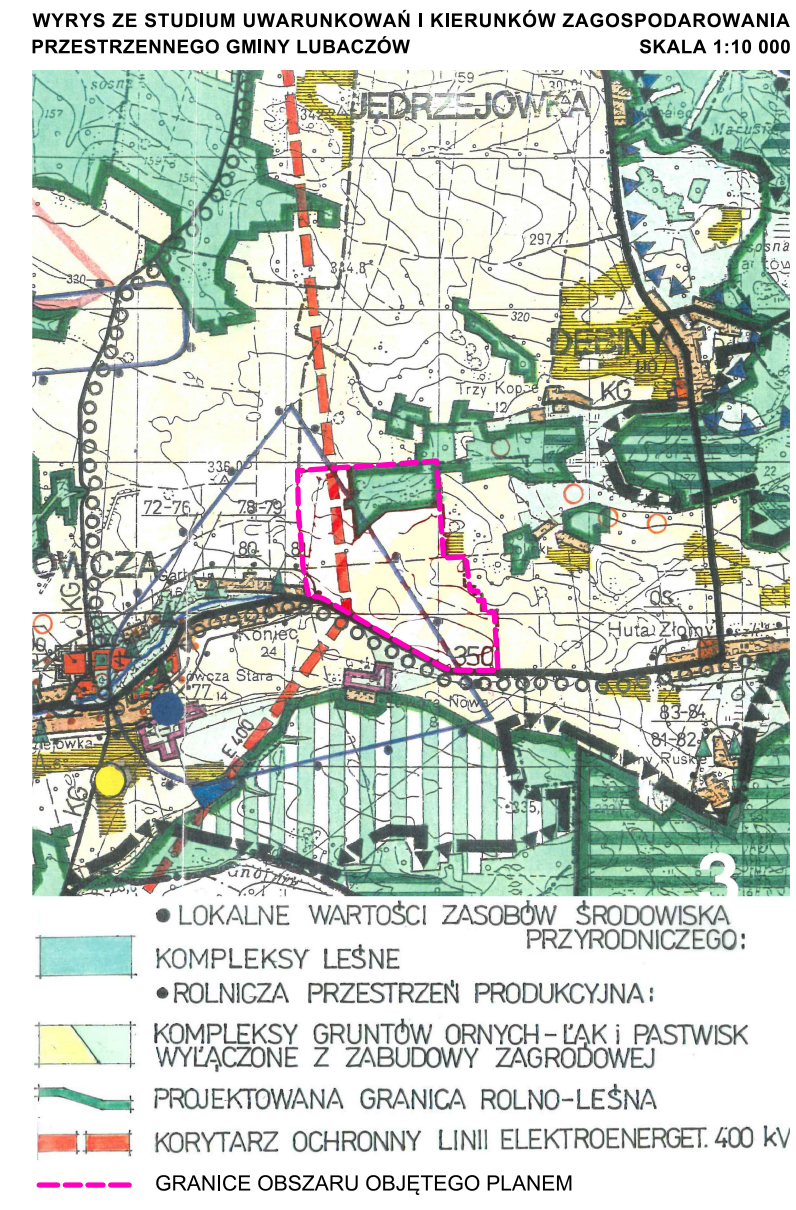
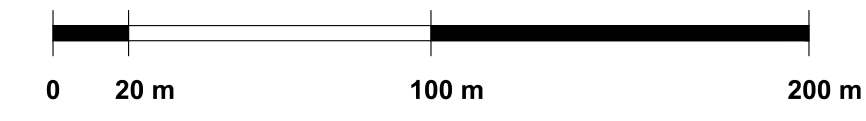
- 1) kanalizacja sanitarna winna być realizowana o następujących parametrach technicznych: średnica co najmniej DN150 dla kanalizacji grawitacyjnej i co najmniej DN50 dla kanalizacji tłocznej;
- 2) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie lub odprowadzenie do rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) sieć wodociągowa winna być realizowana o następujących parametrach technicznych: średnica co najmniej DN80;
- 4) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, zasilane w oparciu o stacje transformatorowe SN/nN, realizowane będą jako kablowe, doziemne;
- 5) sieć gazowa winna być realizowana w oparciu o planowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia;
- 6) sieci i urządzenia łączności publicznej należy realizować jako doziemne i naziemne.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego oraz na stronie internetowej gminy.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Narol.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.



OZNACZENIA:

	Granice obszaru objętego planem
	Granice administracyjne sołectw
Przeznaczenia terenów:	
	1R Tereny rolnicze
	1ZL Lasy
Oznaczenia informacyjne:	
	Roztoczański Obszar Chronionego Krajobrazu - cały obszar planu
	Obszar Natura 2000 "Roztocze" - cały obszar planu
	Transgraniczny Obszar Rezerwatu Biosfery UNESCO "Roztocze" - cały obszar planu
	Granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Łówcza Górna
	Kamienny krzyż wpisany do gminnej ewidencji zabytków
	Linia średniego napięcia 15 kV ze strefą techniczną 2x8 m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 273/XXVIII/2021
RADY MIEJSKIEJ W NAROLU
Z DNIA 11 MARCA 2021 R.

LOCUS Sp. z o.o.
ul. Władysława Łokietka 21 32-545 Karniowice

Główny projektant: mgr inż. arch. Bartłomiej Stawarz MP-1867 Data: Marzec 2021

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	26.08.2020	<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ŁÓWCZA-KAMIENNA GÓRA” (dalej jako „Miejscowy Plan”), do którego sporządzenia przystąpiła Rada Gminy Narol w drodze uchwały nr 109/XI/2019 z dnia 22 sierpnia 2019 roku, niniejszym zgłaszam uwagi do ww. projektu Miejscowego Planu oraz tym samym wnoszę o zniesienie proponowanego zakazu zabudowy na terenie objętym Miejscowym Planem.</p> <p>W ślad za dotychczasowym stanowiskiem wnioskodawcy, pragnę wskazać, iż uchwalenie wskazanego powyżej Miejscowego Planu, zawierającego zakaz zabudowy terenu objętego planem, spowoduje, że w przyszłości na nieruchomościach stanowiących moja własność, nie będzie można przeprowadzić żadnych inwestycji budowlanych, w tym również inwestycji związanych z działalnością rolniczą np. budowa nowoczesnej bazy magazynowej.</p> <p>Działania, polegające na podjęciu uchwały w przedmiocie przystąpienie do sporządzenia Miejscowego Planu doprowadzą do zablokowania planów rozwojowych gospodarstw, którego jestem właścicielem, co w konsekwencji doprowadzi do negatywnych skutków w przyszłości, zarówno dla mnie jak i dla moich następców prawnych. Zgodnie z opracowanymi projektami wyżej wymienionych planów miejscowych dla wszystkich terenów stanowiących moją własność wprowadzono całkowity zakaz zabudowy, co odbieram jak naruszenie konstytucyjnego prawa własności i wynikających stąd uprawnień do wybudowania na tych gruntach m.in. siedliska rolniczego. W orzecznictwie dotyczącym zarówno prawa administracyjnego, jak i cywilnego ugruntowany został pogląd, że wprowadzenie zakazu zabudowy na gruntach rolnych powinno wynikać z zakazów wprowadzonych przepisami odrębnymi lub ze szczególnych uwarunkowań terenów objętych planem, a także ich sąsiedztwa. Tymczasem w odniesieniu do terenów objętych wyżej wymienionymi projektami planów nie zachodzą żadne z tych okoliczności.</p> <p>Wyjaśniam jednocześnie, iż w przypadku uchwalenia Miejscowego Planu zawierającego zakaz zabudowy na terenie moich nieruchomości, będę zmuszony wystąpić na drogę postępowania cywilnego z roszczeniem związanym z obniżeniem wartości nieruchomości oraz roszczeniem o zapłatę utraconych korzyści.</p> <p>Mając powyższe na uwadze, wnoszę o zniesienia planowanego ustanowienia zakazu zabudowy na nieruchomości stanowiącej moją własność.</p>	Cały obszar planu.	1R, 1ZL		Uwaga nieuwzględniona	<p>Zgodnie z obowiązującym Studium obszar planu położony jest w obrębie kompleksów leśnych i w kompleksach gruntów ornych wyłączonych z zabudowy.</p> <p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan nie może naruszać ustaleń Studium. Niedochowanie tego warunku prowadzi do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu i skutkuje stwierdzeniem jego nieważności przez organ nadzoru.</p> <p>Nienaruszalność zapisów Studium przez plan jest wymogiem formalnym, obligatoryjnym do spełnienia i niepodlegającym kryterium uznaniowości.</p> <p>Skoro zatem plan nie może naruszać Studium, które nie dopuszcza na obszarze planu zabudowy, nie jest możliwe uwzględnienie uwagi i spełnienie oczekiwań zgłaszającego uwagę.</p> <p>W kontekście awizowanych roszczeń odszkodowawczych to należy wskazać, że na chwilę obecną nieruchomości mają charakter rolniczy i leśny, a zgłaszający uwagę nie przedstawił żadnego dokumentu, który przyznawałby prawo do zabudowy dla rzeczonych nieruchomości. Nie może być zatem mowy o obniżeniu wartości nieruchomości – żadne uprawnienie właściciela nie zostało bowiem ani ograniczone.</p> <p>Ustawa wskazuje, że odszkodowanie na skutek uchwalenia planu przysługuje <u>gdy korzystanie z posiadanej nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem staje się niemożliwe lub poważnie ograniczone</u>. W tych przypadkach właściciel może żądać od gminy odszkodowania za rzeczywistą szkodę,</p>

							wykupu tejże nieruchomości, lub nieruchomości zamiennej. Warto zaznaczyć, że udowodnienie wystąpienia rzeczywistej szkody ciąży na zainteresowanym i nie może on dochodzić odszkodowania za szkodę domniemaną, wynikającą z zamierzonego sposobu wykorzystania nieruchomości.
2.	27.08.2020	<p>W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ŁÓWCZA-KAMIENNA GÓRA” (dalej jako: „Miejscowy Plan”), do którego sporządzenia przystąpiła Rada Gminy Narol w drodze uchwały nr 109/XI/2019 z dnia 22 sierpnia 2019 roku, niniejszym zgłaszam uwagi do ww. projektu Miejscowego Planu oraz tym samym wnoszę o zniesienie proponowanego zakazu zabudowy na terenie objętym Miejscowym Planem.</p> <p>W ślad za dotychczasowym stanowiskiem wnioskodawcy, pragnę wskazać, iż uchwalenie wskazanego powyżej Miejscowego Planu, zawierającego zakaz zabudowy terenu objętego planem, spowoduje, że w przyszłości na nieruchomościach stanowiących moją własność, nie będzie można przeprowadzić żadnych inwestycji budowlanych, w tym również inwestycji związanych z działalnością rolniczą np. budowa nowoczesnej bazy magazynowej.</p> <p>Działania, polegające na podjęciu uchwały w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu doprowadzą do zablokowania planów rozwojowych gospodarstwa, którego jestem właścicielem, co w konsekwencji doprowadzi do negatywnych skutków w przyszłości, zarówno dla mnie jak i dla moich następców prawnych.</p> <p>Zgodnie z opracowanymi projektami wyżej wymienionych planów miejscowych dla wszystkich terenów stanowiących moją własność wprowadzono całkowity zakaz zabudowy, co odbieram jak naruszenie konstytucyjnego prawa własności i wynikających stąd uprawnień do wybudowania na tych gruntach m.in. siedliska rolniczego. W orzecznictwie dotyczącym zarówno prawa administracyjnego, jak i cywilnego ugruntowany został pogląd, że wprowadzenie zakazu zabudowy na gruntach rolnych powinno wynikać z zakazów wprowadzonych przepisami odrębnymi lub ze szczególnych uwarunkowań terenów objętych planem, a także ich sąsiedztwa. Tymczasem w odniesieniu do terenów objętych wyżej wymienionymi projektami planów nie zachodzą żadne z tych okoliczności. Wyjaśniam jednocześnie, iż w przypadku uchwalenia Miejscowego Planu zawierającego zakaz zabudowy na terenie moich nieruchomości, będę zmuszony wystąpić na drogę postępowania cywilnego z roszczeniem związanym z obniżeniem wartości nieruchomości oraz roszczeniem o zapłatę utraconych korzyści. Mając powyższe na uwadze wnoszę o zniesienie planowanego ustanowienia zakazu zabudowy na nieruchomościach stanowiących moją własność.</p>	Cały obszar planu.	1R, 1ZL	Uwaga nieuwzględniona	<p>Zgodnie z obowiązującym Studium obszar planu położony jest w obrębie kompleksów leśnych i w kompleksach gruntów ornych wyłączonych z zabudowy.</p> <p>Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan nie może naruszać ustaleń Studium. Niedochowanie tego warunku prowadzi do istotnego naruszenia zasad sporządzania planu i skutkuje stwierdzeniem jego nieważności przez organ nadzoru. Nienaruszalność zapisów Studium przez plan jest wymogiem formalnym, obligatoryjnym do spełnienia i niepodlegającym kryterium uznaniowości. Skoro zatem plan nie może naruszać Studium, które nie dopuszcza na obszarze planu zabudowy, nie jest możliwe uwzględnienie uwagi i spełnienie oczekiwań zgłaszającego uwagę.</p> <p>W kontekście awizowanych roszczeń odszkodowawczych to należy wskazać, że na chwilę obecną nieruchomości mają charakter rolniczy i leśny, a zgłaszający uwagę nie przedstawił żadnego dokumentu, który przyznawałby prawo do zabudowy dla rzeczonych nieruchomości. Nie może być zatem mowy o obniżeniu wartości nieruchomości – żadne uprawnienie właściciela nie zostało bowiem ani ograniczone.</p> <p>Ustawa wskazuje, że odszkodowanie na skutek uchwalenia planu przysługuje <u>gdy korzystanie z posiadanej nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem staje się niemożliwe lub poważnie ograniczone</u>. W tych przypadkach właściciel może żądać od gminy odszkodowania za rzeczywistą szkodę, wykupu tejże nieruchomości, lub nieruchomości zamiennej. Warto zaznaczyć, że udowodnienie wystąpienia rzeczywistej szkody ciąży na zainteresowanym i nie może on dochodzić odszkodowania za szkodę</p>	

							domniemaną, wynikającą z zamierzonego sposobu wykorzystania nieruchomości.
--	--	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. Modernizacja, rozbudowa i budowa sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obejmująca zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejące sieci gminne.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - c) emisji obligacji, zaciągania kredytów i pożyczek bankowych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

3. Przygotowanie, realizacja i finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy.

Bezpośrednie przygotowanie, realizację i obsługę finansowania inwestycji komunikacyjnych i infrastrukturalnych prowadzą gminne jednostki organizacyjne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 273/XXVIII/2021
Rady Miejskiej w Narolu
z dnia 11 marca 2021 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne dla planu

Uzasadnienie

Rada Miejska w Narolu uchwałą Nr 109/XI/2019 z dnia 22 sierpnia 2019 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ŁÓWCZA-KAMIENNA GÓRA”. Obszar objęty niniejszą uchwałą, o powierzchni 119,91 ha, obejmuje część miejscowości Łowcza i położony jest po wschodniej stronie zabudowań miejscowości, na północ od drogi powiatowej 1641R, do której przylega, i graniczy z sąsiednimi obrębami ewidencyjnymi – Dębiny od północy i Huta-Złomy od wschodu.

Tereny objęte opracowaniem stanowią niemal w całości grunty orne i są typowymi terenami rolniczymi. Tylko fragment obszaru (ok. 20 ha) stanowią tereny leśne. W ostatnich kilku latach na gruntach ornych uprawiane były naprzemiennie: rzepak, kukurydza, jęczmień, pszenica i owies. Ponieważ w obszarze planu działki są stosunkowo duże w porównaniu z innymi działkami rolnymi w tym rejonie, dominuje intensywny typ gospodarowania rolniczego z widocznymi efektami częstych zabiegów agrotechnicznych.

Procedura sporządzania planu miejscowego prowadzona była zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (dalej "ustawa"), tj. podano do publicznej wiadomości, poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenie informację o możliwości składania wniosków do planu, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu właściwe instytucje i organy.

Następnie rozpatrzono wnioski wraz ze sporządzeniem projektu planu miejscowego przy uwzględnieniu zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Narol. Do projektu planu zostały opracowane prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych jego uchwalenia. Przed opracowanie projektu planu miejscowego zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne.

Głównym celem planu miejscowego jest wprowadzenie zasady zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazowego. **Ochrona terenu przed zabudową** oraz utrzymanie naturalnej przyrody, krajobrazu i wizualnych walorów obszaru **jest priorytetem w ustaleniach planu**. Z uwagi na powyższe plan ustala tylko dwa przeznaczenia terenu: rolnicze (1R) i leśne (1ZL), z zakazem zabudowy. Konsekwencją tego rodzaju konstrukcji planu, charakterystycznej dla tzw. planów ochronnych, jest pominięcie części ustaleń obligatoryjnych planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w zakresie:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - z uwagi na brak obiektów zabytkowych w obszarze planu (kamienny krzyż wpisany do gminnej ewidencji zabytków znajduje się poza obszarem objętym planem, w pasie drogowym drogi powiatowej);

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - z uwagi na brak tego typu przestrzeni w obszarze planu;

3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu (maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów) - z uwagi na ustalony zakaz zabudowy w całym obszarze planu;

4) granic i sposobów zagospodarowania 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 - z uwagi na ich niewystępowanie w obszarze planu;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - z uwagi na wyłącznie rolnicze i leśne przeznaczenie terenów (zgodnie z art. 101 ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* przepisy tego rozdziału - tj. Rozdziału 2 - stosuje się tylko do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele inne niż rolne i leśne);

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na to, że plan nie zmienia obecnego, faktycznego wykorzystywania i zagospodarowania terenów.

Natomiast ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, realizowane są przede wszystkim poprzez ustalenia rolniczego (1R) i leśnego (1ZL) przeznaczenia terenu, z zakazem zabudowy.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przedstawiono poniżej sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy, zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wraz z datą uchwały rady gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Realizacja ładu przestrzennego, rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania (funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne), odbywa się w planie miejscowym przede wszystkim poprzez przeznaczanie terenów zgodnie z ich predyspozycjami fizjograficznymi i przyrodniczymi. Z uwagi na powyższe plan ustala tylko dwa przeznaczenia terenu: rolnicze (1R) i leśne (1ZL), z zakazem zabudowy.

Zgodnie natomiast z art. 1 ust. 4 ustawy w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (rozumianej jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Powyższe wymogi w przedmiotowym planie nie mają zastosowania, albowiem ustalenia planu mają charakter wyłącznie ochronny, gdzie podstawowym ustaleniem jest zakaz zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu jest wolny od zabudowy, stąd nie definiuje się walorów architektonicznych.

Obszar opracowania to typowy krajobraz rolniczy – półnaturalny, otwarty. Pofałdowany teren skłania się ku południu, północy i zachodowi, a w północnej części dominuje las. Otwarta forma krajobrazu zapewnia wgląd w dalsze relacje z otoczeniem – z wielu miejsc widać panoramę wzgórz Roztoczańskich oraz Ziemi Lubaczowskiej.

Ustalenia planu miejscowego zapobiegają powstawaniu zabudowy przez co w pełni zachowują obecne walory krajobrazowe obszaru.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Obszar planu położony jest:

- w całości w Roztoczańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują zakazy ustanowione uchwałą Nr XXXIX/783/13 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2013 r. poz. 3586 ze zm.),

- w całości w obszarze Natura 2000 "Roztocze" (PLB060012), położonym w Transgranicznym Obszarze Rezerwatu Biosfery UNESCO "Roztocze",

- częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Łówcza Górna.

W obszarze planu nie znajdują się tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

W zakresie ochrony środowiska plan miejscowy wyklucza realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Plan miejscowy zapewnia prawidłowe gospodarowanie wodami poprzez ustalenie odpowiednich wymogów w zakresie odprowadzania ścieków jak i wód opadowych i roztopowych. W zakresie odprowadzania ścieków ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej. Plan ustala zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie lub odprowadzenie do cieków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

W obszarze objętym planem nie występują grunty klas chronionych (I-III), znajdują się natomiast grunty leśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru jak i ewidencji zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż obszar planu miejscowego nie jest położony w obszarze ochrony uzdrowskiej, ani też w gminie o statusie uzdrowska.

Plan miejscowy zapewnia ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez wykluczenie możliwości zabudowy oraz uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej.

Plan miejscowy nie dopuszcza realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o potencjalnie szkodliwym wpływie na zdrowie takiej jak maszty i wieże telefonii komórkowej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Walorami ekonomicznymi przestrzeni są te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. W planie miejscowym uwzględniono walory ekonomiczne obszaru poprzez przeznaczenie terenów zgodnie z ich predyspozycjami i aktualnym użytkowaniem, tj. jako tereny rolnicze i leśne.

7) prawo własności:

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Plan miejscowy w sposób racjonalny i nie nadmiernie obciążający kształtuje prawo wykonywania własności, tj. ustala ograniczenia w jego wykonywaniu tam gdzie jest to niezbędne do zapewnienia ładu przestrzennego, prawidłowego funkcjonowania obszaru pod względem środowiskowym i komunikacyjnym lub wynika to z regulacji przepisów odrębnych. Należy mieć na uwadze, iż determinujące znaczenie dla określania przeznaczenia terenów ma przede wszystkim polityka przestrzenna gminy określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zgłaszają potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa w zagospodarowaniu przestrzennym przez uzgadnianie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania ustaleń tych projektów do wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wedle § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia organy, o których mowa powyżej uzgadniają projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności w zakresie:

- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- ograniczeń, które powinny obowiązywać w strefach ochronnych, w tym dotyczących użytkowania i przeznaczenia terenów, zabudowy oraz przebywania ludzi;
- ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania

istniejącej i planowanej infrastruktury niezbędnej na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych;

- wymagań dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

- wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej;

- zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego, w tym pożarowych wynikających z planowanych warunków zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności z lokalizacji zakładów przemysłowych, w których istnieje ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- możliwości prowadzenia działań ratowniczych, w tym w zakresie prowadzenia ewakuacji na wypadek masowego zagrożenia, zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych;

- budowy obiektów na potrzeby jednostek zajmujących się ochroną ludności, w tym jednostek ochrony przeciwpożarowej;

- wznoszenia budowli ochronnych;

- budowy infrastruktury technicznej służącej, w sytuacjach kryzysowych: realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania; ochronie przeciwpożarowej; zapewnieniu bezpiecznego transportu materiałów niebezpiecznych, w tym transportu rurociągami; zaopatrywaniu ludności w wodę pitną; zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych.

Natomiast zgodnie z § 4 ww. rozporządzenia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się, określając w szczególności:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a zwłaszcza nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami;

- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu budowy;

- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Przenosząc powyższe wymogi na grunt przedmiotowego planu miejscowego należy wskazać, iż w procedurze sporządzania planu zawiadomiono właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa o przystąpieniu do sporządzania planu, a także wskazano na możliwość składania wniosków, przy czym w granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny zamknięte.

9) potrzeby interesu publicznego:

W obszarze planu nie znajdują się tereny przewidziane do realizacji inwestycji celu publicznego.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan miejscowy wprowadza systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej poprzez ustalenie zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy. Ponadto plan dopuszcza realizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania

przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym został zapewniony przede wszystkim za pomocą dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, a także dzięki możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego (również w formie elektronicznej). Informację w powyższym zakresie były podawane za pośrednictwem mediów lokalnych, tak tradycyjnych jak i elektronicznych, komunikatów urzędowych zamieszczanych na stronie internetowej gminy oraz w BIP.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Wszelkie ogłoszenia, obwieszczenia i komunikaty związane z procedurą sporządzania planu miejscowego były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej gminy. Ponadto każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną zgodnie z ustawą o *dostępie do informacji publicznej*.

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

Plan miejscowy przewiduje realizowanie zaopatrzenia w wodę w oparciu o gminną sieć wodociągową z możliwością jego przebudowy i rozbudowy.

Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, **a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:**

Podstawowym wymogiem przy rozstrzyganiu o przeznaczeniu terenów jest uwzględnienie zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Narol. Przyjęte w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego w wydzielonych w studium obszarach i terenach, zostały uwzględnione w planie miejscowym i w tym zakresie projekt planu miejscowego nie narusza studium.

Wyważenie interesu społecznego jak i interesów prywatnych odbywało się także z uwzględnieniem analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowych (opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społecznych. Kwestie zagadnień społecznych w planowaniu przestrzennym poruszane są przede wszystkim w dokumentach strategicznych jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w strategiach i programach dodatkowych.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt (burmistrz, prezydent miasta) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W gminie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Narol, uchwalone uchwałą Nr 187/XX/2000 Rady Miejskiej w Narolu z dnia 29.11.2000 r. oraz cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: „ŁÓWCZA KOŚCIÓŁ” – w Łówczy, „RUDA RÓŻANIECKA – I” w Płazowie, „SŁONECZNE” w Narolu, „MAZIARNIA” w Hucie Różanieckiej. Trzy spośród obowiązujących planów miejscowych tj. plan: „Łówcza Kościół”, Ruda Różaniecka I” i „Osiedle Słoneczne” poddanych ocenie zostały opracowane w oparciu o wcześniej obowiązującą ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast czwarty z planów pn. „Maziarnia” został opracowany w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powierzchnia terenów objętych czterema mpzp wynosi łącznie 6,52 ha, co stanowi 0,03% całkowitej powierzchni gminy.

Z przeprowadzonej w listopadzie 2014 r. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Narol wynika, iż wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą głównie miasta Narola i miejscowości o największej liczbie ludności. Obszar jakiego dotyczą wydawane decyzje to tereny zabudowane lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy spełniające warunek "dobrego sąsiedztwa". Wyjątek stanowią decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego, o które wnioskuje Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo Narol, które dotyczą terenów leśnych. Decyzje o warunkach zabudowy dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. W wielu przypadkach dotyczą inwestycji związanych z uzupełnieniem istniejącej zabudowy o obiekty towarzyszące: budynki gospodarcze, składowe czy garaże. Znaczna część decyzji dotyczy inwestycji związanych z rozbudową, przebudową czy

nadbudową istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Liczba wydawanych decyzji dla nowo projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych spadała i dotyczyła nielicznych działek „plombowych” w terenach zabudowanych oraz działek powstałych na skutek podziałów geodezyjnych zatwierdzanych w oparciu o wcześniej opracowane decyzje o warunkach zabudowy. Najwięcej wydawanych decyzji tj. 31,5% dotyczy obszaru miejskiego Narola, co wskazuje że podjęta uchwała w 2011 r. o przystąpieniu do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Narolu znajduje swoje uzasadnienie. Około 17 % wszystkich wydanych decyzji to decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zdecydowana większość to decyzje dotyczące budowy lub przebudowy infrastruktury technicznej, głównie linii elektroenergetycznych. Analiza ruchu budowlanego na terenie gminy dowodzi, że ok. 97 % wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu lub wyciągów z obowiązujących planów miejscowych, materializuje się w formie pozwoleń na budowę i realizacji inwestycji.

Rozpatrując zgodność przedmiotowego planu miejscowego z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, iż ustalenia planu wpisują się w zdiagnozowane trendy zmian. W szczególności należy wskazać na kontynuację w ustaleniach planu dominującej funkcji obszaru tj. rolniczej i leśnej przy jednoczesnym uporządkowaniu i stabilizowaniu zasad zagospodarowania przestrzennego jakie plan miejscowy wprowadza.

Data uchwały rady gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych:

Uchwałą Nr 9/II/2014 z dnia 16 grudnia 2014 r. Rada Miejska w Narolu stwierdziła aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Narol oraz czterech obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „ŁÓWCZA KOŚCIÓŁ” – w Łówczy, „RUDA RÓŻANIECKA – I” w Płazowie, „SŁONECZNE” w Narolu, „MAZIARNIA” w Hucie Różanieckiej.

Wpływ planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Z uwagi na brak zawartych w planie ustaleń dotyczących dróg publicznych oraz innych terenów gdzie zlokalizowane miałyby być inwestycje celu publicznego, a których realizacja należy do zadań własnych gminy, a także nie zmienia wartości nieruchomości objętych planem

nie przewiduje wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia planu miejscowego mogą nieść ze sobą tak obciążenia dla finansów publicznych, jak i potencjalne dochody. Poważnym skutkiem finansowym związanym z realizacją ustaleń planu są zmiany wartości nieruchomości. W związku z tym gmina może pobierać jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w trybie art. 36 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przez okres 5 lat. Należy podkreślić, że szczegółowe prognozowanie i porównanie konkretnych kosztów związanych z realizacją ustaleń planu i przyszłych dochodów wnoszonych z tego tytułu jest obarczone dużym ryzykiem błędu, który wynika z różnego prawdopodobieństwa zachodzenia (lub nie) poszczególnych okoliczności.