

Uzasadnienie

do projektu Uchwały Rady Gminy Abramów w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Abramów**

1. Wstęp

Przedmiotowy projekt planu miejscowego stanowi realizację Uchwały Nr XXXII/183/2022 Rady Gminy Abramów z dnia 21 stycznia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Abramów.

Część obszaru gminy Abramów objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r., zmienionym uchwałą Nr XXX/137/2017 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2017 r., uchwałą Nr XLIV/240/2018 Rady Gminy Abramów z dnia 10 lipca 2018 r. oraz uchwałą Nr XLV/255/2023 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2023 r. Pozostały obszar gminy pozostaje bez miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzony planu miejscowy po uchwaleniu i wejściu w życie będzie stanowił podstawę działań inwestycyjnych dla obszarów, które obejmuje, bowiem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Projekt planu miejscowego w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzony został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz 977 z późn. zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, tereny dolesień oraz tereny dróg. Przedmiotowy projekt planu miejscowego stanowi adaptację lub rozszerzenie obszarów pod funkcje terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów, była przede wszystkim konieczność zapewnienia możliwości inwestycyjnych w obrębie wyznaczonych terenów. Część z obszarów objętych planem miejscowym znajduje się w sąsiedztwie terenów zainwestowanych i wyznaczone tereny zabudowy będą stanowiły przedłużenie istniejących ciągów zabudowy. W niektórych przypadkach tereny przeznaczane pod zabudowę wyznaczone są w celu powiększenia obszarów wyznaczonych do zabudowy na działkach budowlanych, objętych częściowo planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r. wraz z wprowadzonymi później zmianami. Wyznaczone w planie miejscowym tereny charakteryzują się korzystnym położeniem w sąsiedztwie istniejących terenów budowlanych oraz istniejącego układu komunikacyjnego i posiadają dostęp do dróg publicznych bezpośredni lub za pośrednictwem terenów budowlanych, wyznaczonych na działkach budowlanych od strony dróg, według planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r., wraz z wprowadzonymi później zmianami.

Opracowanie planu miejscowego, będące przedmiotem niniejszej uchwały, precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki dotyczące zabudowy, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy uwzględnieniu jego ustaleń graficznych oraz tekstowych.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego 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 r.

w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały jak również na załącznikach graficznych. Na rysunkach planu miejscowego jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, a w terenach gdzie dopuszczono zabudowę w zależności od potrzeb ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść planu miejscowego zawiera w § 4 ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w paragrafie 15 przedmiotowej uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów w taki sposób, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt zmiany planu miejscowego w § 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami § 5 projektu uchwały dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Plan miejscowy 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 miejscowy 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 § 5 projektu uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu miejscowego sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia planu miejscowego przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru – zasobów wodnych. Wskazane w uchwale tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”. Plan miejscowy uwzględnia wymagania dotyczące ochrony przyrody w obszarach objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów na terenie gminy Abramów nie obejmuje terenów wymagających uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w związku z czym zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana.

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

Projekt planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów

o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wprowadzono w treści uchwały właściwe ustalenia i zasady dotyczące ochrony zabytków archeologicznych. Zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takie obiekty nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego. Projekt planu miejscowego odnosi się do zabytków archeologicznych – prowadzenie prac w obrębie stanowisk archeologicznych wymaga uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych, a w przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest zabytkiem archeologicznym należy stosować zasady wynikające z odrębnych przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenach objętych planem miejscowym, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych. Uciążliwość w zakresie hałasu nie może przekraczać dopuszczalnych norm hałasu. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały uregulowane ustaleniami zawartymi w paragrafie 15 – ustalenia szczegółowe. Istniejące i projektowane zagospodarowanie nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu miejscowego zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi. Zakazana została także w obszarze objętym planem miejscowym lokalizacja zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych (paragraf 11 uchwały). W § 12 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Nie ustalono w planie miejscowym zasad ochrony dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych złóż surowców, terenów i obszarów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak występowania w granicach terenów objętych planem miejscowym. Nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie terenów pod określone funkcje przeznaczenia, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego został sporządzany. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zawarte w paragrafie 15 projektu planu, mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Abramów”. Realizacja ustaleń planu miejscowego pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego planem znajdują się głównie grunty należące do osób

prywatnych. W sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę obecny stan zagospodarowania i użytkowania gruntów. Powyższe przeanalizowano, ograniczając do niezbędnego minimum przeznaczanie terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W planie miejscowym uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla potencjalnych inwestorów poprzez ustalenie katalogu zabudowy dopuszczalnej do realizacji.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu miejscowego w paragrafach 12 i 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego. Projekt planu miejscowego poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych oraz komunikacji drogowej wewnętrznej. Zapewniona została także ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej.

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

Projekt planu miejscowego w § 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalono zostały zasady realizacji inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej. Przy lokalizacji wszelkich inwestycji oprócz ustaleń planu miejscowego obowiązują również odrębne przepisy.

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

Wójt Gminy Abramów, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na każdym etapie procedury planistycznej, zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów opracowania związanych z udziałem społeczeństwa. Dnia 10 lutego 2022 r. ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń na terenie Gminy Abramów oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Abramów, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego. Złożone wnioski zostały rozpatrzone zgodnie z procedurą, a projekt planu miejscowego sporządzony przez zewnętrzną jednostkę projektową, zgodnie z rozpatrzonymi wnioskami i wytycznymi zlecającego. Po uzyskaniu wymaganych opinii oraz uzgodnień od uprawnionych organów i instytucji projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zostanie zorganizowana dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu Wójt Gminy Abramów zamieści informację o terminie składania uwag do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania 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.

12) **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Na tym etapie wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie sporządzania planu miejscowego zostanie również przekazana 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 projektu planu zawarte w § 5 i § 13 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu uwzględniono, iż:

Podstawą dla rozwiązań projektowych w terenach objętych opracowaniem było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ waży 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 ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów będących we władaniu osób fizycznych, zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu terenów pod infrastrukturę komunikacyjną oraz ustalenie zasad mających na celu zapewnienie zaopatrzenia terenów objętych planem miejscowym w niezbędne media. Ustalono, że objęte planem miejscowym tereny stanowią przeważnie własność osób prywatnych. Przeznaczenie wszystkich terenów ustalone zostało zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów.

Do projektu planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego 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 zostanie też poddana zaopiniowaniu, a następnie publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków finansowych oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dokonano w niej swoistej oceny wpływu przyjęcia planu miejscowego na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania planu miejscowego dotychczas zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie zostanie stworzona możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań, a także możliwość składania uwag do przedmiotowego projektu planu. Zakłada się, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Ustalenia planu miejscowego mają na celu dostosowanie przeznaczenia terenów do aktualnych i przyszłych potrzeb społeczności gminy Abramów.

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

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że 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 – zostało spełnione poprzez obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych, dla których ranga i znaczenie dróg, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny objęte planem miejscowym mają dostęp do dróg publicznych, których parametry umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w przypadku przedmiotowego projektu planu miejscowego, zostało spełnione w taki sposób, że pasy drogowe istniejących dróg mają szerokości pozwalające na zrealizowanie układu komunikacji pieszej i rowerowej, co da możliwość swobodnego przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów budowlanych jako kontynuację obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przygotowując projekt planu miejscowego 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.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Abramów w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” została zatwierdzona Uchwałą Nr XXVII/130/2017 Rady Gminy Abramów z dnia 21 kwietnia 2017 r.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Abramów...” uwzględnia możliwość uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które musi być poprzedzone sporządzeniem stosownych analiz. Przed podjęciem uchwały Nr XXXII/183/2022 Rady Gminy Abramów z dnia 21 stycznia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Abramów, Wójt Gminy Abramów przygotował stosowną „Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Abramów oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów” w której stwierdzono, że przystąpienie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Abramów, jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż plan miejscowy wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, zarówno związane z dochodami (podatki od nieruchomości, opłaty planistyczne) jak i wydatkami.

Realizacja ustaleń planu miejscowego będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury. Będą to wydatki związane z budową infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budową dróg. Przeznaczenie terenów może jednak przysporzyć gminie korzyści w sytuacji, gdyby tereny zostały zagospodarowane zgodnie z projektem planu miejscowego z tytułu podatków, lub gdyby doszło do zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego – w postaci opłat planistycznych. Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będzie motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

7. Przebieg procedury planistycznej.

Dotychczasowa 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.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, zostanie zorganizowana dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu Wójt Gminy Abramów zamieści informację o terminie składania uwag do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt planu miejscowego jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla obszarów, których dotyczy, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej określonej w studium, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie planu miejscowego nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, przy uwzględnieniu ustaleń graficznych i tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiego ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem

miejscowym oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu miejscowego zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tych części gminy, dla których został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy Abramów w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.