

## Uzasadnienie

do projektu Uchwały Rady Gminy Abramów w sprawie zmiany **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów – II etap**

### **1. Wstęp**

Przedmiotowy projekt zmiany planu miejscowego stanowi realizację Uchwały Nr XXXII/181/2022 Rady Gminy Abramów z dnia 21 stycznia 2022 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

Sporządzona zmiana planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego dla terenów objętych opracowaniem, wskazanych na załącznikach graficznych.

Projekt zmiany 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, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny rolne oraz tereny dróg. Przedmiotowy projekt zmiany planu 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych obszarów, była przede wszystkim konieczność zapewnienia możliwości inwestycyjnych w obrębie wyznaczonych terenów. Część z obszarów objętych zmianą planu jest w znacznej mierze zainwestowane lub znajduje się w sąsiedztwie terenów zainwestowanych i będą stanowić przedłużenie istniejących ciągów zabudowy. Wyznaczone w zmianie planu tereny charakteryzują się korzystnym położeniem w sąsiedztwie istniejącego układu komunikacyjnego i posiadają dostęp do dróg publicznych.

Opracowanie zmiany 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 zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy uwzględnieniu jego ustaleń graficznych oraz tekstowych.

Przedmiotowy projekt zmiany 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy

wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały jak również na załącznikach graficznych. Na rysunkach zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, a w terenach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść zmiany planu 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 zmiany planu 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. Zmiana planu 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. Zmiana planu 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 zmiany planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia zmiany planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru – zasobów wodnych. Wskazane w uchwale tereny położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”. Zmiana planu uwzględnia wymagania dotyczące ochrony przyrody w obszarach objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów – II etap, 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 zmiany planu miejscowego w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach obszaru objętego zmianą planu 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 zmiany planu miejscowego. Projekt zmiany 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 zmiany planu miejscowego w § 5 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenach objętych zmianą planu, 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 zmiany planu 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 zmianą planu miejscowego 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 zmianie planu miejscowego 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 zmianą planu miejscowego. 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 zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów – II etap”. Realizacja ustaleń zmiany planu 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 zmianą planu znajdują się głównie grunty należące do osób prywatnych. W sporządzonej zmianie planu miejscowego 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 zmianie planu uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla potencjalnych inwestorów poprzez

ustalenie katalogu zabudowy dopuszczalnej do realizacji.

**8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

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

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt zmiany planu miejscowego w paragrafach 12 i 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a w paragrafie 15 ustala przeznaczenie wielofunkcyjne terenów pod zabudowę usługową, a tym samym ewentualnie również pod usługi celu publicznego oraz ustala zasady dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenów. Projekt zmiany planu poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. W zmianie planu miejscowego 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. Ustalone 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 zmiany 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 zmiany planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone zgodnie z procedurą, a projekt zmiany planu sporządzony przez zewnętrzną jednostkę projektową, zgodnie z rozpatrzonymi wnioskami i wytycznymi zlecającego. Po uzyskaniu wymaganych opinii oraz uzgodnień od uprawnionych organów i instytucji projekt zmiany planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu zostanie zorganizowana dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu zmiany 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 zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania zmiany 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 zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie sporządzania zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany 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 części terenów objętych opracowaniem był dotychczasowy plan miejscowy, funkcjonujący jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych. 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 zmiany 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 zmianą planu w niezbędne media. Ustalono, że objęte zmianą planu tereny stanowią przeważnie własność osób prywatnych. Przeznaczenie wszystkich terenów ustalone zostało zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów.

Do projektu zmiany planu miejscowego opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu 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 zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany 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 zmiany planu 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 zmiany 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 zmiany planu. Zakłada się, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Ustalenia zmiany 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 obowiązującego w tym zakresie planu miejscowego i 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 zmianą planu 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 zmiany planu, 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 zmiany 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 wprowadzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które musi być poprzedzone sporządzeniem stosownych analiz. Przed podjęciem uchwały Nr XXXII/181/2022 Rady Gminy Abramów z dnia 21 stycznia 2022 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, Wójt Gminy Abramów przygotował stosowną „Analizę dotyczącą zasadności podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów oraz stopnia zgodności

przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów” w której stwierdzono, że przystąpienie do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów – II etap, 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 zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż zmiana planu miejscowego wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, zarówno związane z dochodami (podatki od nieruchomości, opłaty planistyczne) jak i wydatkami.

Realizacja ustaleń zmiany planu 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 zmiany planu z tytułu podatków, lub gdyby doszło do zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat od wejścia w życie zmiany planu 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 zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będzie motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmiany 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 zmiany planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu, zostanie zorganizowana dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu zmiany 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 zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt zmiany planu 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 zmiany planu 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, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tych części gminy, dla których został opracowany.

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