

Uzasadnienie do Uchwały Rady Gminy Abramów w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów - I etap dotyczący ustaleń w części tekstowej

Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów - I etap dotyczący ustaleń w części tekstowej 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.

W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów przyjęty uchwałą Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów, zmieniony uchwałami Nr XXX/137/2017 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2017 r. oraz Nr XLIV/204/2018 Rady Gminy Abramów z dnia 10 lipca 2018 r., który był sporządzony i przyjęty w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowany projekt zmiany planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności niektórych ustaleń tekstowych dotychczas obowiązującego planu, w zakresie wymienionym w uchwale.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wskazanym w uchwale zakresie była potrzeba aktualizacji jego ustaleń w szczególności w zakresie:

- geometrii dachów realizowanych na nowych budynkach,
- naprawienia błędu w numeracji w paragrafie 22 uchwały Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r.,
- dopuszczenia możliwości etapowania oraz parametrów budowy dróg, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- zmiany wskaźnika intensywności zabudowy dla niektórych terenów.

Projekt zmiany planu miejscowego dotyczy wyłącznie zapisów tekstowych uchwały, nie zmienia części graficznej, zatem zmiana planu miejscowego nie zawiera części graficznej. Zakres zmiany planu miejscowego obejmuje wyłącznie ustalenia w części tekstowej, zawarte w § 11 i § 22 uchwały Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów oraz zawarte w § 14 uchwały Nr XXX/137/2017 Rady Gminy Abramów z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów.

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

Realizacja regulacji określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegająca na uwzględnieniu:

- 1) Wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – została spełniona poprzez ustalenie nowych zasad dotyczących geometrii dachów, zapisanych w § 11 uchwały Nr XXXII/129/2005 Rady Gminy Abramów z dnia 31 sierpnia 2005 r. poprzez umożliwienie realizowania innej formy dachów niż dachy o symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych. Zmiana planu miejscowego da również możliwość odstępstw od ustalonych w planie parametrów dróg, a także dopuszczenia etapowej realizacji wszystkich elementów dróg.
- 2) Wolorów architektonicznych i krajobrazowych – została spełniona poprzez regulacje dotyczące wymagań w zakresie kształtu dachu, co przesądza o możliwości realizacji konkretnych form architektonicznych budynków. Z uwagi na brak audytów krajobrazowych dla województwa lubelskiego, odniesienie w opracowanym planie do tych zagadnień na obecnym etapie nie jest możliwe.
- 3) Wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – została spełniona poprzez pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia

terenów bez angażowania dodatkowych powierzchni gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, co przyczynia się również do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych. Nie występuje konieczność występowania o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- 4) Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zmiana planu miejscowego nie odnosi się do zagadnień dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Należy uznać, że ustalenia planu obowiązującego są w tym zakresie wystarczające. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających uwzględnienie takich ustaleń, w zmianach planu nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia.
- 5) Wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zakres opracowanego projektu zmiany w zakresie wybranych ustaleń tekstowych obowiązującego planu miejscowego nie odnosi się do zagadnień dotyczących wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych - ustalenia planu obowiązującego są w tym zakresie wystarczające. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających uwzględnienie takich ustaleń, w zmianach planu nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmieniane opracowanie.
- 6) Watorów ekonomicznych przestrzeni – projekt zmiany planu miejscowego odnosi się do zasad realizacji dróg. Projekt zmiany planu miejscowego wprowadza ustalenia dopuszczające etapowanie budowy dróg, co może pozwolić na bardziej racjonalne zarządzanie środkami w budżecie gminy.
- 7) Prawa własności – została spełniona poprzez dopuszczenie innych form dachów niż ustalone w obowiązującym planie, dopuszczenie etapowania przy budowie dróg oraz zmniejszenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla niektórych terenów. Zmiany, które zostały wprowadzone na podstawie zgłoszonych wniosków, rozszerzają zakres sposobów realizacji inwestycji w obrębie terenów, których dotyczą. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z innymi przepisami kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.
- 8) Potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze gminy Abramów nie występują ustanowione w oparciu o przepisy odrębne tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.
- 9) Potrzeb interesu publicznego – z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających uwzględnienie takich ustaleń, w zmianach planu nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmieniane opracowanie.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających uwzględnienie takich ustaleń, w zmianach planu nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmieniane opracowanie.
- 11) Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad opracowaniem zmiany miejscowego planu 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.

- 12) Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – została spełniona poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia zmiany planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania zmiany planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu.
- 13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających uwzględnienie takich ustaleń, w zmianach planu nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmieniane opracowanie.
- 14) Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych – zmiana planu nie dokonuje zmiany przeznaczenia terenów - z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających uwzględnienie takich ustaleń, w zmianach planu nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmieniane opracowanie.
- 15) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy. 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:
 - a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zmiana planu miejscowego nie wpływa na kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Nie są dokonywane zmiany funkcji terenów lub korekty linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających uwzględnienie takich ustaleń, w zmianie planu nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmieniane opracowanie;
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w przypadku przedmiotowego projektu zmiany planu Nie są dokonywane zmiany funkcji terenów lub korekty linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Z powodu braku wyznaczonych terenów do lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, w zmianie planu nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmieniane opracowanie;
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego projektu zmiany planu, wymagania z tego zakresu zapewni system komunikacyjny przewidziany do obsługi wszystkich terenów wyznaczony w planie obowiązującym dotychczas;
 - d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zmiana planu miejscowego nie wpływa na kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Nie są dokonywane korekty w zakresie zmiany funkcji terenów lub korekty linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających uwzględnienie takich ustaleń, w zmianach planu nie uwzględniono przedmiotowego zagadnienia jako nie mającego wpływu na zmieniane opracowanie.

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 - I etap dotyczący ustaleń w części tekstowej, 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych uchwalenia jego zmiany należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 5 lat wskazuje, że realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie wpłynie znacząco na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Przebieg procedury planistycznej

Procedura formalnoprawna zmiany planu miejscowego jest prowadzona 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 procedurą toku formalnoprawnego i w oparciu o wymienioną uchwałę 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.

Po uzyskaniu wymaganych opinii oraz uzgodnień od uprawnionych organów i instytucji projekt zmiany planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Abramów ogłosi o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zostanie zorganizowana dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w „Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Abramów”.

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.