

## Uzasadnienie

do projektu Uchwały Rady Gminy Głusk w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk**

### 1. Wstęp

Przedmiotowy projekt planu miejscowego opracowany jest na podstawie:

- a) Uchwały Nr XX/182/16 Rady Gminy Głusk z dnia 20 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk dla działki o numerze ewidencyjnym 435/1 (obręb 7),
- b) Uchwały Nr XX/185/16 Rady Gminy Głusk z dnia 20 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk dla działek o numerach ewidencyjnych: 61/22, 61/2, 62/1, 454/2, 454/4, 454/5 (obręb 7),
- c) Uchwały Nr XXIII/216/16 Rady Gminy Głusk z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk.

Na obszarze objętym przedmiotowym projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk zatwierdzony uchwałami:

- 1) Uchwała Nr XXIII/169/2000 z dnia 6 kwietnia 2000 r. w sprawie I części zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk,
- 2) Uchwała Nr XII/95/15 Rady Gminy Głusk z dnia 17 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk dla obszarów wsi: Abramowice Prywatne, Kalinówka, Kazimierzówka, Prawiedniki, Prawiedniki Kolonia, Nowiny, Głuszczyzna, Wilczopole, Wilczopole Kolonia, Mętów.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego w części znajdującej się w granicach obszaru objętego projektem uchwały.

Projekt planu miejscowego w graniach wskazanych na załączniku graficznym sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz 778 z późn. zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz tereny zabudowy zagrodowej. Ustalone w planie przeznaczenie przedmiotowych terenów stanowi adaptację lub rozszerzenie obszarów pod funkcje terenów zgodne z dotychczasowym użytkowaniem.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w przedmiocie uchwały obszaru była potrzeba dostosowania zapisów planu w taki sposób, żeby możliwe było bardziej racjonalne wykorzystanie terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz zagrodowej poprzez regulacje dotyczące linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Tereny objęte planem miejscowym stanowią fragment przestrzeni z ukształtowanym już zagospodarowaniem, jak również przestrzeni niezabudowanej. Możliwość realizacji nowych inwestycji sprzyja zaspokojeniu potrzeb inwestycyjnych mieszkańców gminy Głusk w tym rejonie.

Plan miejscowy, będący przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego studium gminy.

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 §6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku

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 opisowej uchwały jak również na załącznikach graficznych nr 1, 2 i 3. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w terenach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść projektu planu zawiera w § 8 ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w paragrafach od 18 do 20 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, tak 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 planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §9 projektu uchwały dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i §10 określającym zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Plan 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 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 §9 projektu uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych. Obszary objęte planem znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, ale znajdują się w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych: PLRW2000624669 Czerniejówka, jednolitych części wód podziemnych Nr 89 oraz w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 – Zbiornik Niecka Lubelska (Lublin).

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

W obszarze objętym projektem planu nie występują obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków lub poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków. Zrezygnowano również z wprowadzania regulacji dotyczących terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego. W przypadku znalezienia przedmiotu, co

do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem archeologicznym, plan miejscowy w §11 przyjmuje zasady wynikające z przepisów odrębnych.

**5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenach objętych planem, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, którym włada inwestor. Uciążliwość w zakresie hałasu nie może przekraczać dopuszczalnych norm hałasu w terenach sąsiednich. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały uregulowane ustaleniami zawartymi w §15 ust. 4. Istniejące i projektowane zagospodarowanie nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych. Plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakazana została także w obszarze objętym planem miejscowym lokalizacja zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. W §16 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W §13 zawarto ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach terenów objętych planem nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, nie występują tereny zagrożenia osuwania się mas ziemnych, nie występują także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**6) Walory ekonomiczne przestrzeni**

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określone funkcje przeznaczenia, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk. 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. Zawarte w §18 i §19 projektu planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk”. Realizacja ustaleń 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 częściowo w infrastrukturę techniczną. Planu zakłada realizację inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

**7) Prawo własności**

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych. W sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę obecny stan zagospodarowania i użytkowania gruntów. Powyższe przeanalizowano, ograniczając do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne – drogi publiczne na terenach prywatnych. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W planie uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla potencjalnych inwestorów m. in. rozszerzenia 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 nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

**9) Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu miejscowego w §16 i §17 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a w §18 i 19 ustala przeznaczenie terenów pod zabudowę usługowo-mieszkaniową oraz zasady dotyczące zagospodarowania i zabudowy tych terenów. Plan 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 przeznaczonych do obsługi terenów wskazanych pod zabudowę. Zapewniona została także ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej.

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

Projekt planu miejscowego w §17 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w projekcie planu zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej. Te inwestycje winny być lokalizowane zgodnie z odrębnymi przepisami.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W dniu 6 września 2016 r. wójt gminy zamieścił ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie na stronie internetowej miasta i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczony został termin składania wniosków do dnia 30 września 2016 r. Opracowany projekt planu miejscowego zostanie poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie zostanie zapewniona możliwość dalszego udziału społeczeństwa nad pracami związanymi z przedmiotowym projektem planu poprzez wyłożenie go do publicznego wglądu, o którym to społeczeństwo zostanie powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, a także zostanie zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

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

Na tym etapie został wymóg ten spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie sporządzania projektu 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 §9 i §17 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 granicami opracowania 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 planu miejscowego. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów będących we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu terenów pod infrastrukturę techniczną w celu zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Ustalono, że objęte planem tereny stanowią własność osób prywatnych. Obszary objęte projektem planu miejscowego były już przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan generalnie utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenów zabudowy zagrodowej, likwidując drogę wewnętrzną, stanowiącą sięgacz dotychczas planowany do obsługi komunikacyjnej dwóch działek oraz rozszerza możliwości inwestycyjne w odniesieniu do terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej.

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 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 mpzp, której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dokonano w niej swoistej oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego dotychczas zapewniono, bądź zostanie zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie uwag do przedmiotowego projektu planu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, a także poprzez udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań. W ramach prowadzonej procedury w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Wójta Gminy Głusk o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. W związku z powyższym, zakłada się, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych projektem planu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi. Ustalenia nowego planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

#### **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 – parametry dróg obsługujących tereny przeznaczone pod zabudowę umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego projektu planu, zostało spełnione poprzez zarezerwowanie pasów drogowych o szerokościach pozwalających 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 w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto 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.**

„Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Głusk w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Głusk” przyjęto uchwałą Nr XXXIV/309/17 Rady Gminy Głusk z dnia 23 marca 2017 roku.

Wyniki sporządzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Głusk w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Głusk”, która została pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, potwierdzają zasadność sporządzania przedmiotowego planu miejscowego.

Gmina Głusk posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący całą powierzchnię gminy.

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk przyjętego Uchwałą Nr X/63/2003 Rady Gminy Głusk z dnia 9 lipca 2003 r. z późn. zm.

Gmina Głusk może się poszczycić czytelnym i przejrzystym schematem działań kształtujących przestrzeń, stojących na straży przestrzegania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Prowadząc działania zgodnie z ustaleniami studium realizuje w ten sposób politykę przestrzenną gminy, a przez to wywiązuje się prawidłowo z ustawowych zadań w zakresie władztwa planistycznego.

## **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 będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej. Będą to znaczące wydatki związane z pozyskaniem gruntów w celu osiągnięcia wymaganych parametrów dróg gminnych. Przeznaczenie terenów może jednak przysporzyć gminie korzyści, zwłaszcza w sytuacji, gdyby część terenów została udostępniona na cele prowadzenia usług komercyjnych. Korzyści finansowe mogłyby wówczas wiązać się z przychodami z podatków wynikających z wykorzystywania terenu i budynków na cele usługowe. Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają jednak 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, będą 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 i poddany dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt planu miejscowego jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu miejscowego zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on opracowany.

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