

Uzasadnienie

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

1. Wstęp

Przedmiotowy projekt zmiany planu stanowi realizację uchwały Nr XV/135/2015 Rady Gminy Głusk z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk, zmienionej uchwałą Nr XXXII/296/17 Rady Gminy Głusk z dnia 21 lutego 2017 r.

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

- 1) Nr XXIII/169/2000 Rady Gminy Głusk z dnia 6 kwietnia 2000 roku w sprawie aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Głusk oraz Nr XXV/184/2000 Rady Gminy Głusk z dnia 18 maja 2000 r. w sprawie reasumpcji Uchwały Nr XXIII/169/2000 Rady Gminy Głusk z dnia 6 kwietnia 2000 r.
- 2) Nr III/18/06 Rady Gminy Głusk z dnia 18 grudnia 2006 r. w sprawie zmiany I części zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk dla obszarów wsi: Abramowice Prywatne, Kalinówka, Kazimierzówka, Wólka Abramowicka, Żabia Wola, Ćmiłów, Mętów
- 3) Nr XLII/338/06 Rady Gminy Głusk z dnia 1 sierpnia 2006 w sprawie zmiany I części zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Głusk dla obszarów wsi: Nowiny, Prawiedniki, Kolonia Prawiedniki, Głuszczyzna, Dominów, Majdan Mętowski, Wilczopole, Kolonia Wilczopole, Kliny, Głusk, Abramowice Kościelne.

Sporządzona zmiana planu 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 zmiany 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 usługowej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny łąk, tereny wód powierzchniowych oraz tereny obsługi komunikacyjnej. Przedmiotowe tereny stanowią 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 usługowej poprzez regulacje dotyczące linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także żeby było możliwe zagospodarowanie terenów położonych w otoczeniu zbiorników wodnych i udostępnienia ich do wykorzystania rekreacyjnego. Tereny objęte planem miejscowym stanowią fragment przestrzeni z częściowo ukształtowanym już zagospodarowaniem, jak również przestrzeni niezurbanizowanej. Możliwość realizacji nowych inwestycji sprzyja zaspokojeniu potrzeb inwestycyjnych gminy Głusk w tym rejonie.

Zmiana planu miejscowego, będąca 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 zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego studium gminy.

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 §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 załączniku graficznym nr 1. Na rysunku zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w terenach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść zmiany planu zawiera w § 8 ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w paragrafach od 18 do 23 przedmiotowego projektu 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, 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 zmiany 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. Zmiana planu miejscowego utrzymuje w dotychczasowym sposobie użytkowania tereny rolnicze, oznaczone symbolami 9 RZ i 10 RZ, a także tereny wód powierzchniowych – stawy w terenach oznaczonych symbolami 4 WS, 5 WS, 6 WS i 7 WS oraz rzekę Czerniejówkę, oznaczoną symbolem 8 WS.

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

Projekt planu miejscowego w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W obszarze objętym zmianą planu znajduje się zespół dworsko-

parkowy w Dominowie, obejmujący park krajobrazowy, dwór, bramę wjazdową na teren dawnego folwarku, wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod numerem A/745 – granice wpisu do rejestru zabytków wskazano na załączniku graficznym. W celu ochrony walorów krajobrazowych zespołu dworsko-parkowego w Dominowie wyznaczona została strefa pośredniej planistycznej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar wokół granic wpisu do rejestru zabytków, w której zagospodarowanie należy kształtować uwzględniając konieczność zachowania walorów krajobrazowych obszaru wpisanego do rejestru zabytków z wymogiem realizowania zabudowy o wysokich walorach architektonicznych. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami zmiany planu miejscowego.

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

Projekt zmiany planu miejscowego w §9 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 na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. 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. Zmiana planu zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakazana została także w obszarze objętymi zmianą planu miejscowego 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 graniach 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. Dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią ustalono konieczność przestrzegania zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, z możliwością odstąpienia od tych zakazów i ograniczeń wyłącznie po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

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 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. Zawarte w §18 i §19 zmiany 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 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

częściowo w infrastrukturę techniczną. Zmiana planu zakłada realizację inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

7) Prawo własności

W granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się grunty należące zarówno do gminy Głusk, do Skarbu Państwa, jak i 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 dopuszczonej do realizacji.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt zmiany 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 zmiany planu miejscowego w §16 i §17 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §18 ustala przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, w tym usługi celu publicznego oraz zasady dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenów. Zmiana 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 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 zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 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 §9, §17, §21 oraz §22 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 zmianą planu tereny stanowią zarówno własność Skarbu Państwa, gminy Głusk jak i osób prywatnych. Obszary objęte projektem zmiany planu miejscowego były już przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem terenu 2 RM, którego przeznaczenie ustalone zostało zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głusk. Plan generalnie utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenów zabudowy usługowej oraz terenów rolnych.

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 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 zmiany 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 zmiany planu miejscowego dotychczas zapewniono, bądź zostanie zapewniona możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie uwag do przedmiotowego projektu zmiany 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 zmiany planu miejscowego, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych. W związku z powyższym, zakłada się, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych zmianą 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 w przeważającej części 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 umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego projektu zmiany 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, potwierdzając zasadność sporządzenia przedmiotowej zmiany planu.

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

Przedstawiona do uchwalenia zmiana planu miejscowego 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 zmiany 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 technicznej. Będą to znaczące wydatki związane z budową dróg gminnych oraz rozbudową sieci infrastruktury technicznej. Ponadto realizacja ustaleń planu może się również wiązać z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości. Przeznaczenie terenów może jednak przysporzyć gminie korzyści w sytuacji, gdyby część terenów została udostępniona na cele prowadzenia usług komercyjnych. Korzyści finansowe mogłyby wówczas wiązać się z przychodami ze sprzedaży gruntów, a w przyszłości 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 zmiany planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu i prognozie oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt zmiany planu 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, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt zmiany planu 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.