

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY MILANÓW

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milanów Etap I

stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milanów Etap I obejmujący tereny położone w obrębach ewidencyjnych Cichostów, Kolonia Cichostów i Rudno III opracowany został na podstawie uchwały Nr XXI/171/2021 Rady Gminy Milanów z dnia 16 lipca 2021 roku i stanowi fragmentaryczną zmianę obowiązującego planu w zakresie dotyczącym wskaźników zagospodarowania terenów.

Zgodnie z ww. uchwałą inicjującą przystąpienie do sporządzenia zmiany planu zakresem projektu zmiany planu jest dokonanie zmian w części tekstowej ustaleń planu przyjętych wskaźników intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W szczególności zmiana ta polega na wprowadzeniu czytelnych ustaleń wskazujących minimalne i maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy. Dotychczasowe ustalenia planu nie zawierają wyraźnych zapisów dotyczących minimalnych wskaźników intensywności zabudowy, a sposób zapisu maksymalnych wskaźników jest niespójny, obarczony wadą utrudniającą prowadzenie w sposób racjonalny procesów inwestycyjno-budowlanych. Ponadto, zgodnie z aktualną interpretacją organu architektoniczno-budowlanego przy zagospodarowywaniu poszczególnych terenów obowiązuje osiągnięcie określonych wskaźników, odpowiadających ich maksymalnym przyjętym wartościom. Nie jest tym samym możliwe sukcesywne zagospodarowywanie terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, tj. takie ich zagospodarowywanie, które będzie tylko częściowo wykorzystywało możliwości inwestycyjne danych nieruchomości, co jest istotne w szczególności z uwagi na charakter zabudowy na obszarach wiejskich oraz prowadzoną działalność rolniczą. Powyższe jest wystarczającym uzasadnieniem do przystąpienia do zmiany planu w zakresie dotyczącym ustaleń wskaźników zagospodarowania terenów.

Wprowadzenie przedmiotowej zmiany do obowiązującego planu stanowi o dostosowaniu jego ustaleń do wymogów przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Przyjmowane w zmianie planu zapisy pozostają w zgodzie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów przyjętym uchwałą Nr XVI/120/2012 z dnia 21 marca 2012 r. i zmienionym uchwałami Nr XXXV/294/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r., Nr XXXII/238/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r., Nr VI/48/2019 z dnia 30 kwietnia 2019 r. i Nr XVI/124/2020 z dnia 30 października 2020 r.

Przedmiotowa zmiana planu opracowana została wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Do projektu zmiany planu nie została sporządzona prognoza środowiskowa, od której opracowania odstąpiono na podstawie stanowisk Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Parczewie, zgodnie przepisami 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373, z późn. zm.). Za uzasadnienie do odstąpienia przyjęto fakt, że dokonywana zmiana jest niewielką modyfikacją przyjętego już dokumentu, a dodatkowo nie stanowi o możliwości wystąpienia niekorzystnego oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu sporządzony został z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Projekt zmiany planu dotyczy nieruchomości, które przedstawione zostały na 3 załącznikach rysunkowych do uchwały stanowiącej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który został przyjęty uchwałą Nr XXXV/295/2014 Rady Gminy Milanów z dnia 17 czerwca 2014 r. Ustalenia projektu zmiany planu stanowią o określeniu minimalnych wskaźników intensywności zabudowy dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych:

- Rudno III przeznaczanych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej, pod zabudowę zagrodową, pod zabudowę usługową, pod zabudowę produkcyjną i usługową – składy, magazyny, zabudowa usługowa, warsztaty oraz pod obszary lokalizacji elektrowni słonecznej (obiektów i urządzeń wykorzystujących energię słoneczną) o mocy przekraczającej 100 kW,
- Cichostów i Kolonia Cichostów przeznaczanych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej, pod zabudowę zagrodową oraz pod zabudowę usługową.

Ustalenia planu uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny właścicieli nieruchomości objętych zmianą miejscowego planu. Przyjęte ustalenia planu mają na celu wprowadzenie przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Wprowadzane zmiany w przeznaczeniu terenów służyć będą przede wszystkim racjonalnemu wykorzystaniu nieruchomości na cele budowlane, w tym również rozwojowi na terenie gminy funkcji związanych z prowadzeniem działalności gospodarczych.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono poprzez analizę zakresu ustaleń projektu zmiany planu w kontekście możliwych zagrożeń dla ładu przestrzennego, dla kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury, możliwego wpływu na walory architektoniczne i krajobrazowe – nie znajdując żadnych podstaw do zaniechania zmiany planu.
- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez analizę możliwych skutków środowiskowych projektu zmiany planu nie znajdując podstaw do negatywnych oddziaływań na stan i jakość środowiska. Dodatkowo projekt zmiany planu nie wprowadza żadnych zapisów, które skutkowałyby

niekorzystnymi zmianami w sposobie użytkowania gruntów rolnych i leśnych, w tym przede wszystkim wykorzystywanych na cele nierolnicze i nieleśne.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez fakt, że przyjęte ustalenia projektu zmiany planu nie ingerują w stan ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków oraz w dobra kultury współczesnej.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez analizę skutków projektowanej zmiany planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – nie znajdując podstaw do niedokonywania przedmiotowej zmiany. W granicach objętych zmianą planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania które wymagałyby ewentualnego uwzględnienia w projekcie zmiany planu biorąc pod uwagę wymóg ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- Walory ekonomiczne przestrzeni objętej sporządzeniem zmiany planu uwzględnione zostały w oparciu o przewidywane korzyści wynikające ze zwiększonych, przez ustalenia projektu zmiany planu, możliwości efektywnego zagospodarowywaniu terenów w dostosowaniu do określonych potrzeb inwestycyjnych.
- Prawo własności zostało uwzględnione poprzez nieingerowanie przyjętymi ustaleniami zmiany planu w prawo własności. Ustalenia zmiany planu nie wprowadzają w stosunku do obowiązującego planu żadnych dodatkowych ograniczeń w zakresie dysponowania nieruchomościami stanowiącymi własność prywatną, co więcej ustalenia planu zwiększają możliwości dysponowania nieruchomościami na cele budowlane.
- Sporządzony projekt zmiany planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności nie narusza w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa. W obszarze opracowania projektu zmiany planu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie.
- Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego, w zakresie zwiększenia możliwości zagospodarowywania terenów i rozwoju na obszarze gminy inwestycji budowlanych w tym służących realizacji funkcji usługowych oraz produkcyjnych.
- Z uwagi na zakres przedmiotowy zmiany planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, przy sporządzaniu miejscowego planu nie były w szczególny sposób analizowane i brane pod uwagę.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez poinformowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu: tj. poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, w którym poinformowano o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu, poprzez poinformowanie społeczeństwa o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy, w tym publikując go na stronach internetowych gminy i informując o możliwości składania uwag do projektu zmiany planu a także organizując dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Dodatkowo na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji

publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

- Projekt zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu GKUA i dyskusji publicznej w czasie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.
- Skutkiem zmiany planu nie jest przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę. Przyjęte ustalenia zmiany planu sprzyjają efektywniejszemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. Skutkiem planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego gminy Milanów, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie pozostają w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego oraz zasadami urbanistyki i architektury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Projekt zmiany miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym* dokumentu: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Milanów” sporządzonego we wrześniu 2016 r., stanowiącego załącznik do uzasadnienia Uchwały Nr XXI/154/2016 Rady Gminy Milanów z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie aktualności studium i kierunków zagospodarowania oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Milanów. Sporządzona projekt zmiany planu stanowi zmianę planu przyjętego uchwałą Nr XXXV/295/2014 Rady Gminy Milanów z dnia 17 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Milanów Etap I. Projekt zmiany planu realizuje ustalenia ww. Analizy oraz uchwały w sprawie aktualności Studium oraz miejscowych planów, stanowiąc aktualizację obowiązującego planu, której celem jest dostosowanie jego ustaleń do obowiązujących przepisów prawa oraz uwzględnienia interesu prywatnego, jak i publicznego.

Zakres projektu zmiany miejscowego planu polegał wyłącznie na dokonaniu zmian ustaleń dotyczących wskaźników intensywności zabudowy toteż nie mógł obejmować rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu mogą wywoływać skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń przedmiotowej zmiany planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych jej uchwalenia, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu zmiany planu.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, z uchwaleniem przedmiotowej zmiany planu nie będzie wiązał się wzrost wydatków z budżetu gminy w związku realizacją zadań publicznych w tym w zakresie infrastruktury technicznej. Nie wskazuje się również możliwości pojawienia kosztów dla budżetu gminy związanych z roszczeniami za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zmniejszenie wartości nieruchomości.

W prognozie wykazano również, że nie przewiduje się także skutków uchwalenia planu w postaci dodatkowych wpływów środków finansowych do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych, opłat adiacenckich (w przypadku ich ustanowienia), z podatku od nieruchomości gruntowych i od budynków, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu.

WÓJT GMINY MILANÓW