

## **UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY ŁOMAZY**

### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy**

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 dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy opracowany został na podstawie uchwały Nr XXV/220/22 Rady Gminy Łomazy z dnia 31 marca 2022 roku i stanowi fragmentaryczną zmianę obowiązującego miejscowego planu w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Plan ten został który przyjęty uchwałą Nr XI/68/19 Rady Gminy Łomazy z dnia 30 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy. Zgodnie z ww. uchwałą inicjującą przystąpienie do sporządzenia zmiany planu przedmiotem projektu zmiany planu jest dokonanie zmian wyłącznie w części tekstowej ustaleń planu, mających na celu umożliwienie rozwoju funkcjonującemu na terenie gminy podmiotowi gospodarczemu działalności w zakresie związanym z gospodarką odpadami na terenach, które w dotychczasowym obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego posiadają przeznaczenie w postaci terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Zgodnie z ustaleniami obowiązującymi miejscowego planu, tereny na których dopuszczona jest lokalizacja obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej posiadają zapisy stanowiące o ograniczeniach prowadzenia i rozwoju działalności związanej, ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów. Dotyczy to także nieruchomości, na których prowadzona jest już taka działalność, w oparciu o decyzje i stosowne zezwolenia uzyskane przed przyjęciem miejscowego planu zagospodarowania będącego przedmiotem zmiany. Uzasadnieniem przeprowadzanej zmiany obowiązującego miejscowego planu w zakresie dopuszczającym prowadzenie działalności w zakresie szeroko pojętej gospodarki opadami na wybranych terenach są korzyści społeczno-gospodarcze dla gminy wynikające z prowadzenia takiej działalności mające wpływ na dochody do budżetu gminy oraz na zasoby miejsc pracy. Zmiana planu pozwoli na pełniejsze wykorzystanie nieruchomości zgodnie z ich inwestycyjnym przeznaczeniem oraz dotychczasowym użytkowaniem.

Wprowadzenie przedmiotowej zmiany do obowiązującego planu pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Przyjmowane w zmianie planu zapisy nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomazy przyjętego uchwałą Nr XXXIV/244/18 z dnia 18 października 2018 r.

Przedmiotowa zmiana planu opracowana została wraz z prognozą środowiskową oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, w których oceniono wpływ projektowanych ustaleń na otaczające środowisko oraz na finanse publiczne, w tym w szczególności na budżet gminy.

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, z późn. zm.).

Projekt zmiany planu wprowadza zmiany, które dotyczą dwóch terenów oznaczonych na rysunku obowiązującego miejscowego planu symbolami PU1 i PU2. Skutkiem przyjęcia planu nie będą żadne zmiany dotyczące części rysunkowej planu.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny właścicieli nieruchomości objętych zmianą miejscowego planu. Wprowadzane zmiany służyć będą gospodarczemu wykorzystaniu nieruchomości, ich budowlanemu przeznaczeniu, a także 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomazy, 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. Dodatkowo, biorąc pod uwagę zakres i przedmiot planu, wprowadzono do projektu planu zapis o konieczności realizacji zieleni o funkcji izolacyjnej ograniczający niekorzystne oddziaływania planowanej zabudowy na krajobraz miejscowości Łomazy.
- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez analizę, w tym w prognozie oddziaływania na środowisko, możliwych skutków środowiskowych projektu zmiany planu nie znajdując istotnie negatywnych oddziaływań na stan i jakość środowiska, które mogłyby stanowić uzasadnienie do odstąpienia od dokonywanej zmiany. 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 wymogi dotyczące 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 zagospodarowywania i zabudowy terenów w dostosowaniu do określonych potrzeb inwestycyjnych, które we wcześniejszej już procedurze planistycznej przeznaczone zostały pod działalność gospodarczą.

- 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. Skutkiem uchwalenia planu będzie zwiększenie możliwości wykorzystania nieruchomości 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 obejmującym zwiększenie możliwości zagospodarowywania terenów i rozwoju na obszarze gminy inwestycji budowlanych oraz działalności gospodarczych dotyczących usług i produkcji.
- 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 szczególności 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 zmiany 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 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 zmiany planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego gminy Łomazy, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczenia się pieszych i rowerzystów. Ustalenia zmiany

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 analiz wykonanych na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, które zawarte zostały w dokumencie: „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łomazy” sporządzonego w 2017 r., stanowiącego załącznik do Uchwały Nr XXI/150/2017 Rady Gminy Łomazy z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia „Oceny aktualności Studium i planów miejscowych Gminy Łomazy”. Sporządzony projekt zmiany planu stanowi zmianę planu przyjętego uchwałą Nr XI/68/19 Rady Gminy Łomazy z dnia 30 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy. Projekt zmiany planu realizuje wnioski wynikające z przeprowadzania stosownych analiz, w tym dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiąc aktualizację obowiązującego planu, której celem jest uwzględnienie potrzeb rozwoju gminy, zarówno w zakresie interesu prywatnego, jak i publicznego.

Zakres projektu zmiany miejscowego planu zgodnie z uchwałą inicjującą polega wyłącznie na dokonaniu zmian ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wpływających wyłącznie na zwiększenie wykorzystania wybranych terenów dla prowadzenia działalności w zakresie gospodarki odpadami, 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**

Projektowane zmiany obowiązującego 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 przewiduje się również powstania kosztów dla budżetu gminy związanych z roszczeniami za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zmniejszenie wartości nieruchomości.

W prognozie finansowej wskazano natomiast na możliwość pojawienia się pozytywnych skutków uchwalenia zmiany planu, w postaci dodatkowych wpływów środków finansowych do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych i od budynków, a także wynikających z rozwoju działalności gospodarczych, a stanowiących udział w dochodach państwa z podatków CIT i PIT. Skutki pozytywne na budżet gminy w tym zakresie wynikać będą bezpośrednio z rozszerzenia możliwości wykorzystania inwestycyjnego nieruchomości objętych zmianą planu. Nie przewiduje się natomiast, że skutkiem uchwalenia projektu planu będą dochody z opłat planistycznych i od czynności cywilnoprawnych z wszelkich możliwych transakcji dotyczących terenów, których plan dotyczy.