

## **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 XVI/127/2020 Rady Gminy Milanów z dnia 30 października 2020 roku i stanowi fragmentaryczną zmianę obowiązującego planu w zakresie dotyczącym zasad zagospodarowywania terenów, przyjętego uchwałą Nr XXXV/295/2014 Rady Gminy Milanów z dnia 17 czerwca 2014 r.

Zgodnie z ww. uchwałą o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu zakresem projektu dokumentu jest dokonanie zmian wyłącznie w części tekstowej ustaleń obowiązującego planu zasad zagospodarowania terenów odnoszących się do lokalizacji budynków inwentarskich. Dokonywana zmiana polega na wprowadzeniu ograniczeń w zakresie lokalizacji budynków inwentarskich służących chowie lub hodowli zwierząt, na terenach na których były one dopuszczone ustaleniami obowiązującego miejscowego planu, tj. na terenach oznaczonych w planie symbolami RM, RM/MN i R. Na wskazanych terenach projekt zmienia wyłącza możliwość budowy budynków inwentarskich, w przypadku gdy przeznaczone są dla zwierząt gospodarskich innych niż bydło, świnie, konie, owce i kóz o liczbie większej niż 1 DJP (duża jednostka przeliczeniowa) - w rozumieniu odpowiednich norm i przepisów prawa. Skutkiem wprowadzanej zmiany będzie ograniczenie powstawania nowych dużych ferm hodowlanych, które są inwestycjami oddziałującymi istotnie na otoczenie, mogącymi wywoływać zagrożenia dla środowiska i w związku z tym powodującymi uzasadnione protesty społeczne. Wprowadzane przez projekt dokumentu zmiany utrzymują dotychczasową możliwość lokalizacji ferm hodowlanych dla 5 wybranych gatunków zwierząt gospodarskich, które obecnie stanowią o kierunkach rozwoju gospodarki hodowlanej w gminie Milanów, eliminują natomiast powstawanie ferm hodowlanych o profilu hodowlanym dotychczas nie występującym na obszarze gminy Milanów. Ich ograniczenie stanowi o potrzebie zrównoważenia skali rozwoju gospodarki hodowlanej z rozwojem pozostałych funkcji gminy, w tym funkcji mieszkaniowej, dla której intensywna gospodarka hodowlana może stanowić czynnik ograniczający.

Powyższe stanowi o uzasadnieniu do przystąpienia do zmiany planu i dokonania zmian w przedmiotowym zakresie.

Wprowadzenie przedmiotowej zmiany do obowiązującego planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.). Za uzasadnienie do odstąpienia od sporządzenia prognozy przyjęto fakt, że dokonywana zmiana jest niewielką modyfikacją przyjętego już dokumentu oraz nie stanowi o możliwości wystąpienia wskutek jej przyjęcia niekorzystnego oddziaływania na środowisko, a wprost przeciwnie stanowi o jego ograniczeniu.

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 2023 r. poz. 977).

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 ograniczeniu lokalizacji budynków inwentarskich dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Rudno III, Cichostów i Kolonia Cichostów w zakresie terenów przeznaczanych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej (RM/MN), pod zabudowę zagrodową (RM) oraz pod tereny rolnicze (R), na których dopuszczona jest lokalizacja wielkopowierzchniowych budynków inwentarskich.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny właścicieli nieruchomości objętych zmianą miejscowego planu. Projektowane ustalenia zmiany planu nie dotyczą przeznaczenia i funkcji terenów, stanowią jednak o zasadach rozwoju zabudowy o funkcji rolniczej, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ładem przestrzennym. Realizując powyższe zasady prowadzone zmiany w szczególności oddziaływać będą na skalę i intensywność rozwoju zabudowy rolniczej ograniczając możliwe potencjalne zagrożenia środowiskowe oraz konflikty społeczne.

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

Projekt zmiany 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 powstania 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. Skutkiem projektowanych zmian będzie ograniczenie potencjalnych zagrożeń dla środowiska, w tym w szczególności związanych z gospodarką wodną i jakością wód zarówno podziemnych jak i powierzchniowych. W szczególności projektowane zmiany ograniczają możliwość lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez analizę projektowanych zmian ochronę przedmiotowych zasobów, stwierdzając że przyjęte ustalenia projektu zmiany planu nie ingerują w stan ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków oraz w dobra kultury współczesnej. Wprowadzane zmiany pozostają obojętne na ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono w projekcie zmiany planu poprzez analizę skutków projektowanej zmiany planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – stwierdzając, że proponowane zmiany ograniczające rozwój zabudowy potencjalnie uciążliwej, mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, pozytywnie wpływać będzie na ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi.
- Walory ekonomiczne przestrzeni objętej sporządzeniem zmiany planu uwzględnione zostały w oparciu o przewidywane korzyści dla zagospodarowywania terenów wynikające ograniczenia skali i profilu rozwoju zabudowy rolniczej służącej hodowli i chowie zwierząt. Wprowadzane zmiany posiadać będą korzystny wpływ na warunki lokalizacji zabudowy służącej funkcji mieszkalnej, zarówno w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zagrodowej.
- Prawo własności zostało uwzględnione poprzez nieingerowanie przyjętymi ustaleniami zmiany planu w prawo własności. Ustalenia projektu zmiany planu pozostają neutralne dla prawa własności, nie ograniczając w żaden sposób aktualnego dysponowania nieruchomościami stanowiącymi własność prywatną.
- Sporządzony projekt zmiany planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności nie narusza w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa. Projektowane zmiany nie wpływają na obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które nie występują w granicach opracowania planu lub w jego bezpośrednim jego sąsiedztwie.
- Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego gminy Milanów, związanego z utrzymaniem dotychczasowych sprzyjających warunków funkcjonowania i rozwoju zabudowy mieszkalnej zarówno w ramach funkcji zabudowy zagrodowej jak i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której lokalizacja ferm hodowlanych i wielkogabarytowych budynków inwentarskich pozostaje w uzasadnionej kolizji.
- 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. Projektowane ustalenia zmiany planu sprzyjają racjonalnemu wykorzystaniu terenów przeznaczonych już pod zabudowę, w szczególności w odniesieniu do terenów na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy służącej funkcji mieszkalnej. Skutkiem zmiany planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układów przestrzennych, zmiana planu nie spowoduje również zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie 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 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 w zakresie dotyczącym zasad zagospodarowywania terenów, której celem jest pogodzenie zarówno interesów prywatnych, jak i publicznych.

Zakres projektu zmiany miejscowego planu polega wyłącznie na dokonaniu zmian ustaleń dotyczących lokalizacji budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu lub hodowli zwierząt

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 zmiany 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 zmiany planu.

WÓJT GMINY MILANÓW