**UZASADNIENIE**do Uchwały Nr ………….

Rady Gminy Hrubieszów

z dnia ………………

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXIII/245/2021 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 7 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów.

Plan miejscowy obejmuje obszar działki o nr ew. 108/3, zlokalizowanej w obrębie Metelin, gmina Hrubieszów o powierzchni ok. 0,78 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów, przyjętego uchwałą Nr XXII/181/2001 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 30 kwietnia 2001 r., zmienionego uchwałą nr XXI/124/2008 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 21 listopada 2008 r., uchwałą Nr XX/96/2012 z dnia 11 października 2012 r., uchwałą Nr XXVIII/153/2013 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 13 września 2013 r, uchwałą Nr XVI/86/2016 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 26 lutego 2016 r., oraz uchwałą Nr XXIX/162/2017 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 26 maja 2017 r.

Na obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów, przyjęta uchwałą nr V/44/2019 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 27 marca 2019 r. Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono, aby wprowadzić nowy teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i rybackich.

Plan został sporządzony z zachowaniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uwzględniając:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;
5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
6. walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
7. prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
9. potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publiczne, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Hrubieszowie oraz na tablicy ogłoszeń na terenie sołectwa Metelin, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków;
12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Hrubieszów oraz na tablicy ogłoszeń na terenie sołectwa Metelin;
13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Plan nie przewiduje inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, w związku z czym gmina nie poniesie wydatków z tym związanych. Jednak w związku z dochodami wynikającymi ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych) uchwalenie zmiany planu wpłynie na wzrost dochodów gminy.

Obszar objęty zmianą planu miejscowego jest przeznaczony jako teren rolny w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan nie wyznacza dróg publicznych, obsługa komunikacyjna zapewniona jest z istniejącej drogi graniczącej z obszarem objętym zmianą planu oraz z drogi wewnętrznej;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zmiana planu miejscowego przewiduje wprowadzenie zabudowy zagrodowej, nie wyznacza nowych dróg publicznych, parametry drogi sąsiadującej z obszarem planu umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – na obszarze zmiany planu nie wyznaczono dróg publicznych, przemieszczanie się pieszych i rowerzystów umożliwia droga granicząca z obszarem objętym planem;
4. zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Hrubieszów, stanowiącej załącznik do Uchwały Nr XXVII/147/2017 Rady Gminy Hrubieszów z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Hrubieszów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1. Rada Gminy Hrubieszów podjęła Uchwałę Nr XXXIII/245/2021 z dnia 7 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów;
2. W dniu 14 października 2021 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego , określając formę, miejsce i termin składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia (w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski złożone przez osoby fizyczne i prawne);
3. zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
4. sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
5. uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
6. dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
7. wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Hrubieszów projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Hrubieszów. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.