

## **UCHWAŁA NR LVI/379/2018 RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE**

z dnia 31 stycznia 2018 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Dębinka” w mieście Łochów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z podjęciem Uchwały Nr XXVIII/177/2016 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Dębinka” w mieście Łochów Rada Miejska w Łochowie uchwala, co następuje:

#### **§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Dębinka” w mieście Łochów, zwany dalej „planem”, stwierdzając, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów uchwalonego Uchwałą Nr IX/81/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 23 czerwca 2003 r., zmienionego Uchwałą Nr XLIII/413/2006 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 6 września 2006 r. oraz Uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 lutego 2015 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni 13,88 ha, których granice, określone w części graficznej planu, przebiegają w sposób następujący:

- 1) od strony północnej - po północnych granicach działek o nr ewid. 2/1, 2/2;
- 2) od strony zachodniej - po zachodniej granicy działek o nr ewid. 2/1, 2641/1, 2641/4;
- 3) od strony wschodniej - po wschodniej granicy działek o nr ewid. 2/2, 1293, 2641/1, 2641/4;
- 4) od strony południowej - po południowej granicy działki o nr ewid. 2641/1, 2641/4.

#### **§ 2.**

Ileć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce lub terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniający przeznaczenie podstawowe, obejmującą nie więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczających teren, w jakiej można sytuować budynek;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;

- 7) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi amfiteatry, kina letnie, fontanny, górkę saneczkową, siłownię zewnętrzną, ścianki wspinaczkowe, ścieżki zdrowia, skateparki, parki linowe, strzelnice, stoły do gier, stoliki piknikowe.

### § 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem US/U;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP;
- 3) tereny komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
  - b) teren publicznego ciągu pieszko-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDPJ.

### § 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji, na obszarze objętym planem, publicznych toalet oraz miejsc gromadzenia odpadów, w sposób nienaruszający kompozycji oraz estetyki, w tym między innymi poprzez umieszczenie pod ziemią lub wpisując w otoczenie;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

### § 5.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz ochrony drzew i krzewów podczas prac projektowych oraz realizacji inwestycji, z dopuszczeniem wycinki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wykonanie inwentaryzacji istniejącej zieleni i oceny stanu roślinności komponentów środowiska przyrodniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochronę istniejących stosunków wodnych poprzez zakaz działań utrudniających przepływ w istniejącym cieku wodnym;
- 6) obowiązek uwzględnienia, w zagospodarowaniu obszaru objętego planem, przepisów odrębnych otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

### § 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

### § 7.

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny US/U, 1ZP, 2ZP, 3ZP, KDL, KDPJ.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów, o których mowa w §4 oraz §9, 10, 12.

## § 8.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

## § 9.

Dla terenu sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem US/U, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty sportowo-rekreacyjne, w tym boiska i korty wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- b) zabudowa usługowa, w tym gastronomiczna oraz handlowa o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
- c) zieleni ozdobna oraz zieleni o charakterze leśnym;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym latarnie,
- c) obiekty i urządzenia przestrzeni publicznych,
- d) pomniki,
- e) ciągi piesze, ciągi rowerowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów,
- f) tymczasowe obiekty rekreacji, o maksymalnej wysokości do 10,0 m;

5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,05 do 0,60;

6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20%;

7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

8) maksymalną wysokość zabudowy - 8,0 m;

9) liczbę kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych;

10) dachy płaskie lub jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 20°;

11) kolor elewacji – biały, odcienie beżu lub szarości lub naturalne kolory zastosowanych materiałów budowlanych;

12) w zakresie ochrony przed hałasem teren, US/U kwalifikowany jest jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) obsługę komunikacyjną z ul. Dębowej lub ul. 1 Maja, graniczących z obszarem objętym planem, poprzez teren 1ZP.

## § 10.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej, w tym zieleni ozdobna oraz zieleni o charakterze leśnym, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) place zabaw oraz obiekty rekreacji,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym latarnie,
- c) obiekty i urządzenia przestrzeni publicznych,
- d) pomniki,

- e) ciągi piesze i rowerowe o nawierzchni przepuszczalnej, o szerokości do 2,5 m w odstępach nie mniejszych niż 30,0 m,
  - f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zlokalizowane na obrzeżach terenów, o nawierzchni przepuszczalnej,
  - g) dojścia i dojazdy,
  - h) miejsca postojowe dla rowerów, o nawierzchni przepuszczalnej,
  - i) tymczasowe obiekty rekreacji, o maksymalnej wysokości do 10,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80%, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
  - 4) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu na terenie biologicznie czynnym;
  - 5) nakaz utrzymania leśnego charakteru zadrzewień;
  - 6) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu w stopniu maksymalnym, z wyjątkiem części terenów przeznaczonych pod obiekty i urządzenia wymienione w pkt 2;
  - 7) dopuszczenie usunięcia do 50% podszytów i podrostów i częściowe zagospodarowanie jako trawnik;
  - 8) dopuszczenie przebudowy i skanalizowania istniejącego cieków wodnych oraz wykonania urządzeń hydrotechnicznych;
  - 9) zakaz zabudowy;
  - 10) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 11) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych graniczących z obszarem objętym planem.

## § 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz zapewnienia dostępu do istniejącego cieków wodnych dla przeprowadzenia robót związanych z utrzymaniem wód.

## § 12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej, miejsc postojowych oraz chodników i ścieżek rowerowych;
  - 2) dla terenu publicznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD PJ:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) dopuszczenie połączenia strefy ruchu pieszego i kołowego lub rozdzielenie wyłącznie zróżnicowaną kolorystyką nawierzchni,
    - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
    - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
  - 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej:
    - a) co najmniej jednego miejsca postojowego na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej,
    - b) co najmniej 4 miejsc postojowych na jeden obiekt sportowo-rekreacyjny,
    - c) miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 2 miejsc postojowych dla rowerów na jeden obiekt usługowy lub sportowo-rekreacyjny.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pozostałych terenów, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub istniejącego cieku wodnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zasilanie z:
    - sieci elektroenergetycznej,
    - indywidualnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

### § 13.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki do linii rozgraniczającej dróg: 80°–100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **§ 14.**

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

#### **§ 15.**

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01%.

#### **§ 16.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łochowa.

#### **§ 17.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Łochowie

**Andrzej Suchenek**

# MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA REJONU „DĘBINKA” W MIEŚCIE ŁOCHÓW

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXXVIII/2018 RADY MIEJSKIEJ W ŁOCHOWIE  
Z DNIA 31 STYCZNIA 2018 R.



**OZNACZENIA:**

	- granica obszaru objętego planem
	- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	- nieprzekraczalna linia zabudowy
	- teren sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej
	- tereny zieleni urządzonej
	- teren drogi publicznej klasy lokalnej
	- teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego

**KONCEPT** Koncept Projektów i Studiów Urbanistycznych  
ul. Wolności 10, 25-100 Łochów  
tel. 22 822 88 88  
www.konceptprojekt.pl

1 : 1000

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Dębinka” w mieście Łochów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska w Łochowie stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.11.2017 r. do 19.12.2017 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 05.01.2018 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łochowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Miejska w Łochowie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
  - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
  - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
  - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
  
2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:
  - 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
  - 2) wydatki z budżetu gminy;
  - 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
    - d) kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) innych środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie

### Uzasadnienie do Uchwały Nr LVI/379/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Dębinka” w mieście Łochów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Dębinka” w mieście Łochów, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 ze zmianami),
- ustawa 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 2017 r. poz. 1405),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Na podstawie Uchwały Nr XXVIII/177/2016 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Dębinka” w mieście Łochów, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Dębinka” w mieście Łochów.

Celem opracowania planu jest umożliwienie realizacji parku miejskiego z urządzeniami oraz obiektami towarzyszącymi w rejonie Dębinka w Łochowie. Obszar objęty projektem planu stanowi obecnie niezagospodarowane, wykorzystywane rekreacyjnie, grunty leśne. Jego walory przyrodnicze oraz lokalizacja w centrum miasta sprawiają, że zasadnym jest aby funkcjonował jako teren zieleni publicznej służący mieszkańcom, zaspokajając ich potrzeby wypoczynku i rekreacji. Podjęcie prac nad planem stanowi więc ważny cel publiczny i ma na celu zapewnienie realizacji aktualnej polityki przestrzennej gminy Łochów.

Projekt planu uwzględnia wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), a w szczególności:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- walory architektoniczne i krajobrazowe;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni;
- prawo własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
  - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
- poprzez zapisy zawarte w projekcie planu, w tym przede wszystkim ustalenia §12.

Projekt planu uwzględnia również pozostałe wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 ustawy:

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zachowanie trybu sporządzania projektu planu, zgodnie z art. 17 ustawy, w tym umożliwienie składania wniosków i uwag przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) ustalając przeznaczenie terenu, gmina waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzając do ochrony stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Interes prywatny i publiczny został uwzględniony, szczególnie poprzez uwzględnienie złożonych wniosków.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), projekt planu umożliwia realizację terenów zieleni urządzonej oraz terenów sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej i uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - projekt nie wprowadza nowych dróg publicznych, zachowuje wyłącznie drogi istniejące;

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projekt planu zapewnia dostęp do dróg publicznych, z których możliwy jest transport publiczny;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w projekcie planu umożliwiona została realizacja chodników oraz ścieżek rowerowych w ramach istniejących dróg;

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - projekt planu umożliwia realizację parku miejskiego w centralnej części miasta Łochów, w pełni wyposażonej w systemy infrastruktury technicznej.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów”, uchwalonej Uchwałą Nr XVI/114/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 listopada 2015 r., która wykazała konieczność realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedstawione w prognozie finansowej informacje dowodzą, iż uchwalenie i realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu „Dębinka” w mieście Łochów, zmieni bilans wydatków i dochodów gminy Łochów, szczegółowe obliczenia przedstawione zostały w ww. prognozie. Niezmiernie ważne są również skutki gospodarcze podjętej uchwały, tj. zapewnienie terenów wypoczynkowych dla mieszkańców miasta.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami).

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścić obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 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 2017 r. poz. 1405). Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów. Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

W związku z dotychczasowym leśnym przeznaczeniem obszaru, niezbędne było również uzyskanie decyzji dotyczącej wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Decyzja Ministra Środowiska Nr ES.2210.101.2017.WS dotycząca wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne została wydana w dniu 20 października 2017 r.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.11.2017 r. do 19.12.2017 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 05.01.2018 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Łochowie

**Andrzej Suchenek**