

## Uzasadnienie

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łochów

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łochów, został opracowany w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Łochowie Nr XLII/308/2002 z dnia 9 października 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łochów (zwanego dalej planem), zmienioną uchwałą Nr III/18/2014 z dnia 30 grudnia 2014 r., uchwałą Nr XXVIII/176/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r., uchwałą Nr LIX/409/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r. oraz uchwałą Nr II/7/2018 z dnia 28 listopada 2018 r. W ramach pierwszej zmiany Uchwały z obszaru objętego planem wyłączono 6 terenów. Druga zmiana Uchwały dotyczyła wyłączenia kolejnych 6 terenów. W ramach trzeciej zmiany Uchwały wyłączono jeden teren, a czwarta zmiana Uchwały dotyczyła wyłączenia 4 terenów.

Ostatecznie planem objęto obszar o powierzchni ok. 1108 ha, z czego 27,73% obecnie zajmuje strefa zurbanizowana, 35,83% lasy, a reszta to grunty rolne i wody.

Mając na uwadze konieczność uwzględnienia w planie nadrzędnej strategii zrównoważonego rozwoju, należy zaznaczyć, iż obszar planu znajduje się w otulinie Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego. 10% obszaru planu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat. Dolina Liwca i część terenów leśnych objętych jest granicami obszarów Natura 2000 - obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Liwca (PLB 140002) oraz obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Ostoja Nadliwiecka (PLH 140032). Dla obydwu obszarów zarządzeniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z 2014 r. ustanowione zostały plany zadań ochronnych. W granicach opracowania ponadto występują dwie formy ochrony przyrody - dwa pomniki przyrody (głaz i dąb) oraz użytki ekologiczne na terenach lasów.

Na potrzeby sporządzania planu dokonano licznych wizji terenowych. Przy pomocy narzędzi GIS przeprowadzono analizę dokumentów planistycznych do projektu niniejszego planu w tym przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne istniejącej zabudowy, stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz walory krajobrazu kulturowego. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego (w wymiarze lokalnym i ponadlokalnym), rozwoju systemów infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wyżej wymienione analizy posłużyły do opracowania indywidualnej bazy danych przestrzennych planu i wersji wektorowej rysunku planu. Były podstawą do sporządzenia elaboratu projektu planu w formie i zakresie zgodnej z przepisami. Przestrzenna baza danych planu, została zaprojektowana i zasilona danymi niezbędnymi do opracowania wymaganych przepisami dokumentów komplementarnych – materiałów planistycznych sporządzanych na potrzeby planu, w tym prognozy oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych oraz analiz komunikacyjnych.

W wyniku realizacji ustaleń planu, dojdzie do wzrostu udziału terenów zabudowanych z 27,73% do 40,3% i spadku udziału terenów otwartych (lasów, gruntów rolnych) – z 72,27% na 49,7%. Rozwój przestrzenny terenów zabudowanych nie dotyczy terenów działań ochronnych ustanowionych dla ochrony siedlisk obszaru Natura 2000. Układ komunikacyjny zajmuje 10,2% powierzchni obszaru. 2

Plan respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że plan jest zgodny z ustaleniami Studium.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) – zwanej dalej ustawą o planowaniu, plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie takich obiektów w granicach planu,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz konieczność zgodności przepisów planu z postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych 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. 2018 r. poz. 2081).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Jednocześnie poprzez obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej poinformował mieszkańców o rozpoczęciu prac planistycznych.

Analiza zgłoszonych przez mieszkańców wniosków wykazała konieczność zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Prace nad planem wznowiono w 2006 r. po uchwaleniu zmiany Studium. 3

Zgodnie z art. 53 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Projekt planu został opracowany przez zespół autorski spełniający wymagania art. 5 ustawy o planowaniu. Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

W związku z występowaniem w granicach planu gruntów leśnych Burmistrz Łochowa wystąpił do Marszałka Województwa Mazowieckiego oraz Ministra Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Decyzją z dnia 12 lutego 2014 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego, a Minister Środowiska decyzją z dnia 6 sierpnia 2014 r. wyrazili zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz drogę wewnętrzną.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu od 18 września 2014 r. do 17 października 2014 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 31 października 2014 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 117 uwag od 87 podmiotów.

W związku ze zmianami wprowadzonymi w projekcie planu wynikającymi z rozpatrzenia uwag, Burmistrz Łochowa skierował do Marszałka Województwa Mazowieckiego oraz Ministra Środowiska drugi wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Decyzją z dnia

22 lutego 2018 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia wnioskowanych gruntów. Minister Środowiska decyzją z dnia 26 czerwca 2018 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów przeznaczonych pod drogę wewnętrzną.

W projekcie planu naniesiono zmiany wynikające z decyzji Marszałka a następnie sporządzający plan uznał, że projekt planu może być wyłożony do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu od 3 września 2018 r. do 28 września 2018 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 12 października 2018 r. W wyznaczonym terminie wniesiono 49 uwag od 36 podmiotów.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr XVI/114/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów. Po uwzględnieniu wyników wspomnianej oceny stwierdzono potrzebę zakończenia prac nad procedowanymi planami miejscowymi.

Uchwalenie zmiany planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

- a) wykupu terenu pod realizację celów publicznych;
- b) kosztów budowy infrastruktury;
- c) kosztów obsługi procesów inwestycyjnych;
- d) roszczeń wynikających z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (zmniejszeniu wartości nieruchomości).

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego są:

- a) opłaty planistyczne;
- b) opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości, podziału i scalenia nieruchomości, z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, budowy lub modernizacji drogi;
- c) dochodów z podatku od nieruchomości; zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- d) inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 5 do niniejszej uchwały.