

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr V/36/2019**  
**Rady Miejskiej w Łochowie**  
**z dnia 30 stycznia 2019 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Ostrówek, gmina Łochów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Ostrówek, gmina 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 2018 r. poz. 994 ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. 2018 r. poz. 799 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 ze zmianami),
- 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 LIX/411/2018 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Ostrówek, gmina Łochów, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Ostrówek, gmina Łochów.

Celem opracowania planu jest umożliwienie adaptacji istniejącego budynku biurowego na budynek mieszkalny wielorodzinny. W związku z tym, że istniejący budynek nie pełni aktualnie funkcji biurowej zasadnym jest uwzględnienie wniosku złożonego przez właściciela obiektu. Przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną umożliwi realizację inwestycji, która zapewni rozwój terenu.

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 2018 r. poz. 1945), 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 §11.

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 2018 r. poz. 1945) 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 2018 r. poz. 1945), projekt planu umożliwia realizację terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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;
- 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 dojazdów i ciągów pieszych;
- 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 budynku wielorodzinnego, 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 części terenu wsi Ostrówek, gmina 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej.



Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił 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 ze zmianami). 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.

Po otrzymaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach w dniach od 10 października 2018 r. do 16 listopada 2018 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 10 grudnia 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

*Sławomir Piotr Ryszawa*  
Sławomir Piotr Ryszawa

Łochów, 31.01.2019 r.

## **UZASADNIENIE BURMISTRZA ŁOCHOWA**

**do uchwalonego uchwałą Nr V/36/2019 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 30 stycznia 2019 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Ostrówek, gmina Łochów, zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione wnioski i uwagi zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa**

Stosownie do zapisów art. 42 pkt. 2 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 2018 r. poz. 2081 ze zmianami) Burmistrz Łochowa oświadcza co następuje:

W trakcie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Ostrówek, gmina Łochów, udział społeczeństwa w wyżej wymienionej procedurze został zapewniony na etapie:

- składania wniosków do projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz art. 39 ust. 1 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 2018 r. poz. 2081 ze zmianami). Dnia 12 czerwca 2018 r. Burmistrz Łochowa ogłosił w prasie, a także poprzez zamieszczone na stronie internetowej <http://bip.gminalochow.pl> oraz wywieszane na tablicach ogłoszeń obwieszczenia, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. W ww. ogłoszeniu oraz obwieszczeniu podano do publicznej wiadomości informacje wymagane art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, tj. do dnia 12 lipca 2018 r. nie złożono żadnego wniosku do projektu planu;
- składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz art. 54 ust. 3 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 2018 r. poz. 2081 ze zmianami). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 18 października 2018 r. do 16 listopada 2018 r. W dniu 22 października 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 10 grudnia 2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

**BURMISTRZ ŁOCHOWA**

*Robert Mirosław Gołaszewski*



## PODSUMOWANIE

### do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Ostrówek, gmina Łochów

sporządzone zgodnie z art. 43 ust. 2 i art. 55 ust. 3 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 2018 r. poz. 2081 ze zmianami).

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem”, stanowiła Uchwała Nr LIX/411/2018 z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Ostrówek, gmina Łochów.

Projekt swoim zasięgiem obejmuje działki nr 925/5, 925/15, 925/16, 925/7 i 925/76, położone we wsi Ostrówek, bezpośrednio przy drodze krajowej nr 50, o łącznej powierzchni ok. 0,16 ha.

Na obszarze objętym projektem zlokalizowany jest nieużytkowany obecnie 3-kondygnacyjny budynek biurowy przychodni lekarskiej. Sąsiedztwo terenu stanowi przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i produkcyjna, ale również zabudowa usługowa. Poza tym działki posiadają uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.

Nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, w tym również obszary objęte formami ochrony przyrody, tj. obszary o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1 - 5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, z wyjątkiem otuliny Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego.

Projekt został poddany procedurze formalno-prawnej związanej z jego zaopiniowaniem, uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

W oparciu o powyższe uzgodnienia i z uwzględnieniem zapisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko w pełnym zakresie, zgodnie z ustawą.

W prognozie wykazano, że zaproponowane w planie rozwiązania odnoszą się przede wszystkim do zagospodarowania terenu objętego planem. Uznano również, że przy stosowaniu się do wytycznych prognozy, a także przy kontroli przez służby wojewódzkie i samorządowe prowadzonych inwestycji oraz przestrzeganiu zasad zagospodarowania wynikających z projektu, zaproponowane w nim zmiany sposobu zagospodarowania nie spowodują degradacji środowiska przyrodniczego. Z tego powodu plan można było uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

W planie wprowadzono następujące rozwiązania, mające na celu minimalizację negatywnych oddziaływań na środowisko:

- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko – zachowanie norm jakości środowiska określonych w przepisach szczegółowych;

- ograniczenie powierzchni zabudowy poprzez parametry – minimalizacja antropopresji;
- nakaz zachowania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego – zminimalizowanie negatywnego wpływu na różnorodność biologiczną i florę;
- nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – zachowanie jakości środowiska gruntowo-wodnego na terenie opracowania oraz ilości i jakości wód podziemnych;
- stosowanie do zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – zachowanie norm jakości powietrza atmosferycznego na terenie opracowania, zminimalizowanie negatywnego wpływu zabudowy;
- zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W jej trakcie został uzgodniony przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz zaopiniowany i uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Stosownie do art. 39 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości informację o możliwości zapoznania się z wyłożoną do publicznego wglądu dokumentacją projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące projektu planu lub prognozy oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na odległość obszaru objętego planu od najbliższej granicy państwa nie było podstaw do prognozowania dalekosiężnych, transgranicznych oddziaływań na środowisko.

W prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że monitoring skutków realizacji postanowień planu w zakresie oddziaływania na środowisko może polegać np. na analizie i ocenie stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska lub w ramach indywidualnych zamówień, na kontroli i ocenie zgodności wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną z ustaleniami przyjętego dokumentu. Ocena zmian zachodzących w środowisku obszaru opracowania może być oparta również na okresowym przeglądzie i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tych terenów prowadzonych przez gminę Łochów. Projekt planu został poddany pod obrady Rady Miejskiej w Łochowie, na której został uchwalony bez żadnych zmian.

W związku z powyższym, przeprowadzoną strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko dotyczącą planu należy uznać za zgodną z przepisami prawa a wybrany wariant zagospodarowania przestrzennego za zasadny.

**BURMISTRZ ŁOCHOWA**

**Robert Mirosław Gołaszewski**

