

UZASADNIENIE

do uchwały nr XVIII/129/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 30 grudnia 2015 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Łojew, Łopianka, Samotrzask

Sporządzenie niniejszej uchwały zostało wywołane podjętą uchwałą nr XI/108/2003 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 29 października 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, zmienioną uchwałą nr XXIV/178/2012 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 24 października 2012 roku oraz uchwałą nr V/23/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 30 stycznia 2015 roku, uchwałą nr XIII/89/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 16 września 2015 r. oraz uchwałą nr XVI/112/2015 Rady Miejskiej w Łochowie z dnia 25 listopada 2015 r. W uchwale wskazano podział obszaru opracowania na 12 etapów. Wsie Łojew, Łopianka, Samotrzask stanowią zakres etapu 7.

W chwili podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów obowiązywał miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów, zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/38/94 Rady Gminy w Łochowie z dnia 08.12.1994 roku, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 15, poz. 207 z dnia 16.12.1994 roku. Na mocy art. 87 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) plany miejscowe uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowywały moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. W związku z powyższym przywołany miejscowy plan gminy Łochów obowiązywał tylko do 31 grudnia 2003 r. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności nie została wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie została podjęta uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujący w tym czasie plan miejscowy z mocy ustawy zachowywał moc tylko do 31 grudnia 2003 r., w związku z czym Rada Miejska w Łochowie, zamiast uchwały w sprawie aktualności tego planu, podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego dla gminy.

Prace nad planem prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.). Procedura planistyczna przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy w brzmieniu sprzed zmiany ustawy z 2010 r (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów. W planie miejscowym zostały wzięte pod uwagę wymagania zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 1-13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy planu miejscowego uwzględniają wymagania ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenów, skali, formy oraz kolorystyki zabudowy, zasad realizacji ogrodzeń i reklam. W planie realizowane są wymagania z zakresu ochrony środowiska poprzez wskazanie i ochronę terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (Nadbużański Park Krajobrazowy i jego otulina, rezerwat „Wilcze Błota”, pomnik przyrody) oraz poprzez zapisy dotyczące ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych. Z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w planie miejscowym wskazuje się obiekty i tereny wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz obiekty. Ponadto w celu ochrony stanowisk archeologicznych w planie wyznacza się

strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia jest realizowane poprzez wprowadzenie zapisów z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu, wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeśli nie są zgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie oraz poprzez ustalenie obszaru ograniczonego użytkowania od składowiska odpadów i uwzględnienie w zapisach planu terenów zamkniętych. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni przejawia się w poszanowaniu istniejącej wartości tej przestrzeni oraz jej wzmocnieniu. Na wzmocnienie wartości przestrzeni ma wpływ m.in. ustalenie obsługi terenów zorganizowanymi systemami infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz obsługi telekomunikacyjnej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony poprzez ogłoszenie Burmistrza o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków do planu. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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. Analiza wniosków wykazała konieczność zmiany studium. Prace nad planem wznowiono w 2006 roku po uchwaleniu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów.

Na podstawie ustaleń Studium oraz złożonych wniosków przygotowano projekt planu, który wyznaczał tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowo-produkcyjnej, przy zachowaniu terenów leśnych i rolnych. Zabudowa została wyznaczona jako adaptacja stanu istniejącego, uzupełnienie zabudowy już istniejącej oraz tereny wskazane pod zabudowę w Studium z 2006 r. Nowa zabudowa zaplanowana została więc wzdłuż istniejących dróg i w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych – jako kontynuacja funkcji. Uwzględniony został zatem art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i został pozytywnie zaopiniowany. Następnie uzyskał w większości wymagane opinie i uzgodnienia.

Kolejnym etapem było wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Ogłoszenie Burmistrza Łochowa o terminie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu i trybie składania uwag zamieszczone zostało na stronie internetowej Urzędu Miasta Łochowa <http://bip.gminalochow.pl/> (Biuletyn Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz w prasie lokalnej.

Do obszaru planu, podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, zgłoszono dwie uwagi do planu dotyczące zmiany przeznaczenia terenów, skorygowania linii zabudowy w pobliżu Kanału Łojewskiego, ustalenia opłaty planistycznej w wysokości 30% wzrostu wartości działki oraz innych zagadnień. Jedna uwaga nie została uwzględniona, a jedna w części nieuwzględniona przez Burmistrza Łochowa. Nieuwzględnienie miało na celu ochronę istniejącego stanu zagospodarowania. Za nieuwzględnieniem uwag przemawiała zarówno niezgodność ze Studium, jak i kwestie środowiskowe i społeczne, o których jest mowa w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zakresie uwag uwzględnionych wprowadzono stosowne zmiany do planu.

Wprowadzone w wyniku rozpatrzenia uwag zmiany wymagały powtórzenia uzgodnień, a także ponownego wyłożenia do publicznego wglądu i przeprowadzenia dyskusji publicznej. Podobnie jak przy pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu ogłoszenie Burmistrza o terminie wyłożenia oraz trybie składania uwag zamieszczone zostało na stronie internetowej Urzędu Miasta Łochowa <http://bip.gminalochow.pl/> (Biuletyn Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz w prasie lokalnej. W trakcie tej procedury nie złożono uwag do planu.

W trakcie dalszych prac nad planem, w wyniku zastrzeżeń Wojewody Mazowieckiego do projektu planu gminy Łochów, nastąpiła konieczność zmiany przeznaczenia części terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy zagrodowej.

Po wprowadzonych zmianach projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Podobnie jak przy pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu ogłoszenie Burmistrza o terminie wyłożenia oraz trybie składania uwag zamieszczone zostało na stronie internetowej Urzędu Miasta Łochowa <http://bip.gminalochow.pl/> (Biuletyn Informacji Publicznej), na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz w prasie lokalnej.

Podczas trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zgłoszono 2 uwagi. Jedna z uwag nie została uwzględniona przez Burmistrza Łochowa ze względu na sprzeczność z ustaleniami Studium w zakresie przeznaczenia terenu.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag zawarte jest w załączniku nr 4 do uchwały.

Następnie Burmistrz Łochowa przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały z następującymi załącznikami:

- 1) rysunek planu w tym:
 - a) rysunek planu w zakresie wyrysu ze studium i legendy oraz schemat podziału obszaru planu na arkusze – załącznik nr 1 do uchwały,
 - b) rysunek planu w skali 1:5000 dla obszarów leśnych z zakazem zabudowy i obszarów zieleni objętymi granicami rezerwatów przyrody – załącznik nr 2 do uchwały,
 - c) rysunek planu w skali 1:2000 dla pozostałych obszarów przedstawiony na arkuszach o numerach od 1 do 3 – załącznik nr 3 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu- załącznik nr 4 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 5 do uchwały..

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 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 (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.). Zgodnie z tą ustawą zapewniono udział społeczeństwa w opracowywaniu planu oraz sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Ustalenia planu są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów.

Uchwalenie planu stworzy podstawy do planowego rozwoju wsi Łojew, Łopianka, Samotrzask przy jednoczesnym polepszeniu warunków życia ich mieszkańców. W planie znacząco zwiększono powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, zagrodową i usługowo-produkcyjną. Dostosowano również układ komunikacyjny, zapewniając lepsze powiązania wewnętrzne oraz z okolicznymi miejscowościami. Wprowadzono także zasady ochrony przed negatywnym oddziaływaniem na mieszkańców tego obszaru elementów infrastrukturalnych. Wzmocniono ochronę terenów cennych przyrodniczo przed negatywnym oddziaływaniem presji budowlanej poprzez wyznaczenie terenów rozwoju zabudowy i ustalenie wyposażenia terenów zurbanizowanych w infrastrukturę techniczną.

Analizując wpływ planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że realizacja ustaleń planu będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Powołując się na "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łochów w zakresie wsi Łojew, Łopianka, Samotrzask" przekształcenia zagospodarowania wpłyną na zwiększenie intensywności zagospodarowania na analizowanym obszarze, co spowoduje wzrost dochodowości terenów, a w szczególności

wpływów z podatku od nieruchomości. Poza wpływami z podatku od nieruchomości budżet gminy zasilą również wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych przeznaczonych w głównej mierze pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej i z tytułu pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości. Głównymi wydatkami gminy z tytułu uchwalenia planu będzie natomiast realizacja infrastruktury technicznej oraz budowa i modernizacja dróg. W celu zmniejszenia kosztów będących skutkiem uchwalenia planu zakłada się wariantowanie inwestycji, które polegać będzie na rozłożeniu w czasie ich realizacji (zakłada się, że w ciągu 5 lat od uchwalenia planu zostanie zrealizowane 100% inwestycji celu publicznego związanego z budową i wykupem gruntów pod drogi i że w ciągu 10 lat od uchwalenia planu zostanie zrealizowane 100% inwestycji celu publicznego związanego z pozostałą wymienioną infrastrukturą). Ponadto zakłada się, że na sfinansowanie kosztów związanych z infrastrukturą techniczną gmina Łochów pozyska dodatkowe źródła finansowania, w tym głównie z funduszy europejskich. Bilansując zyski i koszty należy się spodziewać, że w pierwszych 5 latach od uchwalenia planu wpływy będą przewyższały sumy kosztów, więc realizacja ustaleń planu będzie przynosić korzyści.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.