

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miasta Łańcuta z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łańcutie

WSTĘP.

1. Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia

Z dniem 18 listopada 2015 r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 3.11.2015 r. poz. 1777), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu planu.

2. Podstawa prawna i merytoryczna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łańcutie, ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu.

Rada Miasta Łańcuta Uchwałą Nr XLVIII/332/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łańcutie.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w mieście Łańcutie.

Łączna powierzchnia obszarów to 205,5 ha, które obejmują poniższe tereny:

- 1) przy ul. Zielonej w Łańcutie o powierzchni ok. 30,8 ha,
- 2) przy ul. Słonecznej w Łańcutie o powierzchni ok. 25,6 ha,
- 3) pomiędzy ul. Kraszewskiego a ul. 29 Listopada w Łańcutie o powierzchni ok. 49,5 ha,
- 4) przy ul. Piłsudskiego w Łańcutie o powierzchni ok. 80,2 ha,
- 5) pomiędzy ul. Kościuszki a granicą wschodnią miasta Łańcuta o powierzchni ok. 19,4 ha.

Celem planu jest przede wszystkim określenie:

- 1) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad zrównoważonego rozwoju przestrzenno-funkcjonalnego i zgodnego współistnienia funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 3) ochrony istniejącej zieleni wewnątrz ciągów zabudowy;
- 4) zasad kształtowania nowej zabudowy oraz stworzenie warunków dla uzupełnień zabudowy;
- 5) zasad rozwiązania zidentyfikowanych problemów komunikacyjnych – zwłaszcza w zakresie parkowania.

Zgodnie z załącznikiem nr 35 do uchwały nr XXXVI/247/01 z dnia 31 października 2001 r., tj. projektowaną strukturą funkcjonalno – przestrzenną, w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane są obszary mieszkaniowe M3 (ob. nr 1), M4 (obszar nr 2 i 5), M10 (obszar nr 3), M5 i M6, 1MN/U, 1MN, 2MN, 3MN (obszar nr 4). Na zał. nr 15 do dokumentu Studium wskazano obszary mieszkaniowo – usługowe w obszarach nr 1, 3, 4 i 5.

W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w dokumencie Studium wskazano także:

- 1) zał. nr 12 do Studium:
 - a) tereny zabudowane wymagające rehabilitacji oraz obszary wymagające przekształceń,
- 2) zał. nr 10 do Studium:
 - a) obszary o najwyższych wartościach zachowanej struktury przestrzennej,

- b) obszary o znaczących lokalnych wartościach kulturowych,
- c) obszary tworzące przedpola ekspozycji dla najbardziej wartościowych zespołów i obiektów zabytkowych,
- d) aleje o dużych walorach krajobrazowych,
- e) granice obszarów o znaczących dla miasta walorach krajobrazowych.

W celu opracowania wytycznych konserwatorskich do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łańcuta opracowane zostało Studium historyczno – urbanistyczne. Studium opracowano dla całego miasta w granicach administracyjnych. W wyniku przeprowadzonych analiz pod kątem wartości historyczno-urbanistycznych, kulturowych i architektoniczno-krajobrazowych, wyznaczono na obszarze miasta Łańcuta strefy ochrony konserwatorskiej, a następnie zawarto je w zał. nr 25 obowiązującego dokumentu Studium. Studium historyczno – urbanistyczne stanowiło, oprócz odrębnych decyzji i obowiązującego dokumentu Studium, podstawę dla ustaleń z zakresu ochrony obiektów i trenów zabytkowych.

W granicach obszarów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Łańcucie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) obszary nr 1, 2, 4 i 5: Nr 2/97 terenu modernizacji drogi krajowej nr 4 w Łańcucie, przyjęty uchwałą nr XXXIV/230/2001 Rady Miejskiej w Łańcucie z dnia 31 lipca 2001 r.;
- 2) obszary nr 4 (część działki nr 4335/2): dla jednego z czternastu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętych uchwałą nr XVI/40/2003 Rady Miejskiej w Łańcucie z dnia 29 kwietnia 2003 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 2/97 terenu modernizacji drogi krajowej nr 4 w Łańcucie obejmuje obszar drogi krajowej nr 4 (obecnie nr 94) na odcinku od km 601 +545,00 do km 605+225,00, przyległe działki lub ich części oraz fragmenty ulic miejskich o łącznej powierzchni ok.25,40 ha.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 5, którego dotyczy uchwała nr XVI/40/2003 Rady Miejskiej w Łańcucie z dnia 29 kwietnia 2003 r., obejmuje teren położony przy dojeździe wewnętrznym przebiegającym od ul. J. Piłsudskiego do przedłużenia ul. Wandy Rutkiewicz o pow. około 0,09 ha oznaczony symbolem MN przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, z dopuszczeniem garaży wolnostojących dla 1 do 2 samochodów osobowych.

Tereny objęte planem położone są w całości w rejonie, gdzie nie występują:

- 1) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym:
 - a) tereny górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) rezerваты przyrody i ich otuliny, parki krajobrazowe i ich otuliny, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, użytki ekologiczne.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura planistyczna dla wyżej opisanego planu obejmuje m.in. :

- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do planu,
- Sporządzenie projektu planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu,
- Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu,
- Przedłożenie projektu planu do uchwalenia, a w przypadku uchwalenia przekazanie uchwały oraz dokumentacji planistycznej Organowi Nadzoru (Wojewodzie Podkarpackiemu) w celu zbadania zgodności z prawem.

CZEŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1) oraz 2)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Sporządzony projekt planu nie narusza podstawowej zasady planistycznej – ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalono w projekcie planu zasady mające znaczenie dla ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz wytyczne jego ochrony i kształtowania. Planu nie spowoduje skutków negatywnych dla ładu przestrzennego. Ustalenia planu pozwolą ograniczyć rozpraszanie się zabudowy, w oparciu o

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy)

Opisany na wstępie niniejszego uzasadnienia zakres planu miejscowego, nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska.

Przeprowadzone na etapie wstępnym analizy środowiskowe wykazały m. in., że

- 1) obszar objęty planem nie posiada szczególnych właściwości naturalnych;
- 2) nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody ani nie podlega ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

W projekcie uwzględniono wszystkie występujące w granicach planu zasoby kulturowe:

- 1) układ urbanistyczny, objęty wpisem do rejestru zabytków,
- 2) zespołu alei, objęty wpisem do rejestru zabytków,
- 3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 4) stanowiska archeologiczne.

Wyznaczono ponadto Strefy A1 o najwyższych wartościach kulturowych oraz Strefy B1, B3, B5 o znaczących wartościach kulturowych. W granicach stref ustalone szczególne zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zakres działań związanych z obiektami zabytkowymi.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy)

W ustaleniach planu zawarto nakazy uwzględniania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, poprzez eliminowanie barier architektonicznych.

W zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej ustalono nakaz uwzględnienia potrzeb osób ze

szczególnymi potrzebami w ramach projektów realizacyjnych, poprzez wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami - w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, a także na niewydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i ścieżkach pieszo – rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób ze szczególnymi potrzebami i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

6) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy)

Walory ekonomiczne przestrzeni zostają wykorzystane w sposób optymalny, przede wszystkim poprzez uwzględnienie struktury przestrzennej określonej w Studium. Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez jej efektywne zagospodarowanie, w zgodności z celem przystąpienia do sporządzania planu miejscowego. Ustalenia planu sprzyjają rozwojowi gospodarczemu miasta jak również pozyskaniu potencjalnych inwestorów (m.in. poprzez sposób przeznaczenia terenów w część obszaru planu).

7) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy)

Projekt planu jest sporządzony zgodnie z jego celem oraz z uwzględnieniem prawa własności w rozstrzygnięciach planistycznych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy)

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń, był natomiast przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

9) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy)

Projekt planu nie wywołuje kolizji z potrzebami interesu publicznego.

Planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej, jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenu, tj. zabudowy usługowej.

Ustalenia planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy)

Sporządzony projekt planu nie powoduje ograniczeń i zasadniczych zmian w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej.

11) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy)

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu jest zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten, na wstępnym etapie, przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu.

Na dalszym etapie procedury planistycznej zapewnienie udziału społeczeństwa nastąpiło na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w tym w udziale w dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do projektu. Projekt planu został po raz pierwszy wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 3 sierpnia do 25 sierpnia 2023 r.

Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu i obwieszczeniu w tej sprawie upłynął z dniem do 8 września 2023 r.

12) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy)

Projekt planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu uchwały przez Radę Miasta Łańcuta

uchwały Nr XLVIII/332/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Łąncucie. Procedura wyłożenia do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną jest poprzedzona stosownymi ogłoszeniami w prasie, BIP-ie oraz obwieszczeniami na tablicach ogłoszeń.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy)

W projekcie planu w zapisach tekstowych ustalono sposób zaopatrzenia w wodę. Ocenia się, że istniejący system zaopatrzenia ludności (ale także podmiotów innych) w wodę i jego rozbudowa zapewnią odpowiednią do potrzeb ilość i jakość wody w obszarze objętym planem. Ustalenia planu m. in. w powyższym zakresie podlegały sprawdzeniu przez właściwe organy na etapie opiniowania i uzgodnień.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano niezbędne analizy. Interes publiczny przemawia za sporządzeniem planu.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4

(przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)

Planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia nie spowoduje znacznej zmiany struktury przestrzennej obszaru, gdyż wyznaczone przeznaczenia terenów, stanowią kontynuację dotychczas określonego kierunku rozwoju tego terenu. Ustalenia planu w szczególności mają na celu ochronę zasobów kulturowych i racjonalne zagospodarowanie terenów dotychczas nie objętych planami miejscowymi, przy uwzględnieniu przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

Projektowana struktura przestrzenna obszaru i jej lokalizacja, nie powodują konieczności odniesienia się do zagadnień wymienionych w art. 1 ust. 4 pkt 1 - 4 ustawy, gdyż plan nie wprowadza regulacji planistycznych, o których mowa w tym przepisie.

CZEŚĆ B

(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)

B.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały, oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 ustawy zostały przeprowadzone przez Gminę w roku 2018. Zostały one sfinalizowane poprzez podjęcie przez Radę Miasta Łąncuta uchwały

Nr XLVII/314/2018 z dnia 18 października 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łańcuta oraz aktualności planów miejscowych.

Sporządzony projekt planu, nie stoi w sprzeczności z uchwałą w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych, jak też nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uchwalonego.

B.2. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, która przedstawia szacunek skutków uchwalenia planu, a mianowicie:

- kosztów z tytułu uchwalenia planu, wynikających z nakładów na infrastrukturę techniczną,
- dochodów z tytułu uchwalenia planu, wynikających opłat jednorazowych, zmian w zakresie wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.
- bilans z tytułu kosztów i przychodów,
- podsumowanie wpływu projektu planu na finanse gminy, w tym jej budżet.

Końcowe zestawienia skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazują, że prognozowany ogólny bilans dochodów i kosztów związanych z realizacją planu może być dodatni, w szczególności w sytuacji wystąpienia braku kosztów związanych z wykupem nieruchomości pod inwestycje celu publicznego. Sytuacja ta będzie jednak związana z tempem udostępniania nowych terenów budowlanych oraz samą ich zabudową. W prognozie założono finansowanie inwestycji infrastrukturalnych wyłącznie ze środków własnych Gminy (prognoza nie uwzględnia możliwości jej finansowania z innych źródeł – fundusze strukturalne oraz częściowej partycypacji w kosztach przyszłych inwestorów).

Podkreśla się, że prognoza finansowa, jest dokumentem o charakterze prognostycznym, mającym ocenić czy bilans dochodów i kosztów z tytułu uchwalenia tego planu będzie w przedziale ok. 10 lat od jego uchwalenia dodatni, czy ujemny.