

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miasta Łańcuta z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Łańcuta

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 dla centrum miasta Łańcuta, ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu.

Rada Miasta Łańcuta Uchwałą Nr XLVIII/331/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Łańcuta. Obszar opracowania zlokalizowany jest w centralnej części miasta Łańcuta. Granice planu wyznaczone są:

- 1) od północy Las Bażantarnia, ul. Składowa, ul. Podzwierzyniec, ul. Żeromskiego;
- 2) od strony zachodniej ul. Wyszyńskiego, ul. Konopnickiej, 29 Listopada, ul. Batalionów Chłopskich;
- 3) od południa ul. A. Krajowej;
- 4) od wschodu ul. Reja, ul. Lipowa.

Powierzchnia obszaru wynosi 268,5 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, teren objęty opracowaniem położony jest w obszarze centrum o najważniejszym znaczeniu. Centrum jest miejscem w dużej mierze zainwestowanym, gdzie wykształciła się tkanka świadcząca o jego miejskości. Powinny tu dominować funkcje centrotwórcze: urzędy, miejsca rozrywki, lokale gastronomiczne, obiekty handlowe. Posiada pełne uzbrojenie inżynieryjne, które kwalifikuje obszar do inwestowania i obejmuje obszary oznaczone: C-1, C –2 i C – 3.

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

1) Zał. nr 14 do Studium:

- a) tereny istotne dla rozwoju turystyki – walory turystyczne – obejmujące teren założenia pałacowo -parkowego,

- b) tereny istotne dla rozwoju turystyki – zagospodarowanie turystyczne i paraturystyczne – obejmujące tereny przy ul. Sikorskiego, ul. Dominikańskiej oraz w rejonie ul. 10 Pułku Strzelców Konnych,
 - c) tereny istotne dla rekreacji i zagospodarowania czasu wolnego mieszkańców Łańcuta i turystów – obejmujące tereny w rejonie ul. Sokoła, ul. Moniuszki i ul. Armii Krajowej (stanowiące również tereny dla rozwoju sportu),
 - d) tereny istotne dla rozwoju usług kultury - obejmujące tereny przy ul. Sokoła;
- 2) zał. nr 12 do Studium:
- a) tereny zabudowane wymagające rehabilitacji oraz obszary wymagające przekształceń,
- 3) 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 terenów zabytkowych.

W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Łańcuta obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) 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) 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 9, którego dotyczy uchwała nr XVI/40/2003 Rady Miejskiej w Łańcucie z dnia 29 kwietnia 2003 r., obejmuje teren położony przy ul. Partyzantów o pow. około 0,12 ha oznaczony symbolem MN, który przeznaczono pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, z dopuszczeniem usług i 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) zespół zamkowo – parkowy, uznany za pomnik historii,
- 2) układ urbanistyczny, objęty wpisem do rejestru zabytków,
- 3) zespołu alei, objęty wpisem do rejestru zabytków,
- 4) obiekty objęte wpisem do rejestru zabytków,
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- 6) stanowiska archeologiczne.

Wyznaczono ponadto Strefy A1,A4 i A5 o najwyższych wartościach kulturowych oraz Strefy B1, B2, B3, B4 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.

W terenie objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach obszaru planu występuje osuwisko aktywne ciągle, a także jego strefa buforowa, stanowiąca tereny wokół osuwiska, szczególnie tylnej (głównej) skarpie osuwiskowej należącej do terenów zagrożonych występowaniem ruchów osuwiskowych, gdzie w wyniku rozwoju osuwiska tereny położone na obrzeżach osuwiska (w szczególności powyżej progów), mogą zostać objęte procesem osuwiskowym oraz w terenach zagrożonych ruchami masowymi.

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 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 będzie 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 następuje 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/331/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Łańcuta. 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 zapewnia 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 Łącuta uchwały Nr XLVII/314/2018 z dnia 18 października 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łącuta 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.