

Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2022 r. poz. 503)

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze wsi Aleksandrów

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków. Wydzielono tereny przeznaczone do zainwestowania i innych sposobów zagospodarowania oraz ustalono zasady ich zagospodarowania w ustaleniach szczegółowych. Tereny przeznaczone zmianą planu do zainwestowania położone są w sąsiedztwie istniejących układów przestrzennych zabudowy, w obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W projekcie zmiany planu określono zasady lokalizacji budynków i innych obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych oraz wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2 000 m².

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Dla zachowania walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalone zostały gabaryty zabudowy i parametry zagospodarowania terenów w nawiązaniu do istniejącej struktury zabudowy we wsi Aleksandrów oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w terenach sąsiednich. W terenach przeznaczonych do zabudowy ograniczono wysokość budynków oraz określono dopuszczone formy dachów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Tereny objęte zmianą planu nie są położone w zasięgu obszarów objętych ochroną przyrody. Ustalono ochronę wód podziemnych GZWP nr 215 Subniecka Warszawska polegającą na niepodejmowaniu przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na ilość lub jakość wód. Nie dopuszczono lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego. Ponadto, w granicach obszarów objętych zmianą planu nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych. Prowadzenie działalności usługowej nie może powodować uciążliwości, w szczególności odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, wykraczających poza granice terenu, dla którego użytkownik posiada tytuł prawny.

Na omawianych obszarach nakazano zachowanie części powierzchni niezainwestowanej zgodnie z ustaleniami dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi jako powierzchni biologicznie czynnej oraz zakazano nasadzenia drzew na terenach przyległych do cieków wodnych w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegu i lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 4 m od cieków wodnych. Ustalono również potrzebę przyjmowania rozwiązań technologicznych chroniących przed ponadnormatywną emisją zanieczyszczeń do środowiska. Ponadto, dla celów ochrony przed hałasem uwzględniono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi: w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej (MN,U,ML) jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenach zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i letniskowej

(RM,MN,U,ML) jak dla zabudowy zagrodowej. Z uwagi na sąsiedztwo terenu kolejowego ochrona przed hałasem nie dotyczy obszaru pomiędzy granicą zmiany planu wzdłuż terenu kolejowego a nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków mieszkalnych.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
W związku z tym, iż na obszarach objętych zmianą planu brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków, podlegających prawnej ochronie dóbr kultury na podstawie przepisów odrębnych, oraz stanowisk archeologicznych, nie formułuje się ustaleń w zakresie ich ochrony. Na obszarze stanowiącym załącznik nr 1 wskazano obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków (krzyż z lat 50. XX w., zlokalizowany przy drodze powiatowej nr 1259L), dla którego wprowadzono obowiązek zachowania i utrzymania substancji zabytkowej i detalu architektonicznego oraz zapewnienia ekspozycji obiektu od strony drogi publicznej, zakaz przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych i architektonicznych. Wprowadzony został również zapis o obowiązku ochrony przypadkowo dokonanych odkryć zabytków i obiektów archeologicznych oraz znalezisk przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami archeologicznymi, wstrzymania robót w miejscu odkrycia, zabezpieczenia znaleziska i powiadomienia o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 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. z 2020 r. poz. 1062):
Nie sformułowano ustaleń w zakresie ochrony przeciwpowodziowej, osuwania się mas ziemnych oraz terenów górniczych – na obszarach objętych zmianą planu nie znajdują się takie tereny podlegające ochronie.
W granicach obszarów objętych zmianą planu nie dopuszczono lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych.
Ponadto, w projekcie zmiany planu wprowadzono zapis o konieczności uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w ramach realizacji ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni:
Tereny przeznaczone zmianą planu do zainwestowania położone są w sąsiedztwie istniejących układów przestrzennych zabudowy, w obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Podstawowy układ komunikacyjny stanowią istniejące drogi publiczne klas głównej, zbiorczej i lokalnej, a uzupełniający drogi wewnętrzne. Zapewnienie dostępu do dróg publicznych nie wymaga znaczących nakładów na rozbudowę infrastruktury komunikacyjnej.
- 7) prawo własności:
Ustalenia projektu zmiany planu nie ingerują w prawo własności. Granice terenów dla różnych sposobów zagospodarowania zostały dostosowane do istniejących podziałów własnościowych. Dopuszczono dotychczasowe użytkowanie obszarów do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami zmiany planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
W granicach obszarów objętych zmianą planu nie ma terenów zamkniętych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego:
W obszarach objętych zmianą planu wyznaczono tereny komunikacji drogowej, zapewniające obsługę terenów przeznaczonych do zainwestowania i innych sposobów zagospodarowania.

Ponadto, dopuszczono rozbudowę układu komunikacyjnego polegającą na realizacji dodatkowych dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdných.

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Sformułowano szereg szczegółowych zapisów dotyczących uzbrojenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym dotyczących budowy nowych obiektów i urządzeń. Dopuszczono budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym przewodów światłowodowych, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Ogłoszenie Wójta Gminy Łuków o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu zostało zamieszczone w prasie, na stronie internetowej oraz w BIP Gminy Łuków. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz na terenie sołectwa Aleksandrów. Wskazano na możliwość składania wniosków za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszenie Wójta Gminy Łuków o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu było zamieszczone w BIP Gminy Łuków, na stronie internetowej oraz w prasie lokalnej. Obwieszczenie Wójta Gminy Łuków o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu wywieszone było na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na terenie sołectwa Aleksandrów.

- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Obszary objęte zmianą planu zaopatrywane są w wodę z sieci wodociągowej. Ustaleniami projektu zmiany planu dopuszczono modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, w tym umożliwiającą podłączenie dodatkowego źródła zasilania lub zmianę źródła zasilania danego wodociągu.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Przeznaczenie nowych terenów do zainwestowania i innych sposobów zagospodarowania zostało ustalone w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków. Przy formułowaniu ustaleń zmiany planu wyważone zostały interesy publiczny i prywatny, wyrażane m.in. poprzez wnioski i uwagi do projektu studium. Analizy społeczne, ekonomiczne i środowiskowe stanowiły podstawę do podejmowania decyzji na etapie sporządzania studium. Tereny wyznaczane dla nowej zabudowy wskazane zostały na obszarach charakteryzujących się możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej przy użyciu relatywnie niewielkich nakładów finansowych, co ogranicza koszty ponoszone przez samorząd gminy.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4:

Tereny wyznaczone do lokalizacji nowej zabudowy stanowią rozszerzenie istniejących układów przestrzennych, zlokalizowanych wzdłuż publicznych ciągów komunikacyjnych, z uwzględnieniem odcinków dróg wewnętrznych. Sposób wyznaczenia nowych terenów do zabudowy nie wpływa istotnie na zmianę transportochłonności układu przestrzennego. Układ dróg istniejących i projektowanych został zaplanowany w sposób zapewniający przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych pozwalają na realizację odpowiednich ciągów komunikacyjnych.

Tereny wyznaczone do lokalizacji nowej zabudowy wskazane zostały na obszarach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w terenach charakteryzujących się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz możliwością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Ocena aktualności studium i planów miejscowych, analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łuków, ocena postępów w opracowaniu dokumentów planistycznych (studium i planów) zostały wykonane w sierpniu 2020 roku.

Można stwierdzić, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków przyjęty Uchwałą Rady Gminy w 2006 roku stał się częściowo nieaktualny, m.in. w zakresie braku: określenia minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ustaleń dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (w szczególności braku jednoznacznego dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej w terenach rolnych, co stanowi utrudnienie dla procesu inwestycyjnego), sformułowania ustaleń dla terenów zamkniętych kolejowych, wykazu obiektów zabytkowych objętych GEZ, wykazu i lokalizacji stanowisk archeologicznych, uwzględnienia obszarów NATURA 2000 oraz zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych.

Gmina Łuków dokonała zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, polegających m.in. na wyznaczeniu nowych terenów do zainwestowania, które zostały rozszerzone w odniesieniu do obowiązującego planu miejscowego. Plan miejscowy jest nieaktualny w zakresie zmian zasięgu terenów do zainwestowania wprowadzonych ustaleniami studium. Ze względu na brak przeniesienia wszystkich terenów wyznaczonych do zainwestowania w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy do planów miejscowych, potrzeby inwestycyjne wyrażane składanymi wnioskami oraz skalę ruchu budowlanego, stwierdza się zasadność podejmowania częściowych zmian planu mających na celu realizację ustaleń studium.

Na podstawie przeprowadzonych analiz wskazany został ramowy program sporządzania dokumentów planistycznych, w którym na etapie II określono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzania zmiany planu dla obszarów, dla których podjęte zostały uchwały o przystąpieniu (m.in. dla wsi Aleksandrów), oraz przeprowadzenia procedury mającej na celu przeniesienie do planu miejscowego terenów do zainwestowania wyznaczonych w studium.

Rada Gminy Łuków podjęła Uchwałę Nr XXVII/189/2020 Rady Gminy Łuków z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków, o której mowa w art. 32 ust. 2.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Wpływ ustaleń projektu zmiany planu na finanse publiczne został określony w prognozie finansowej. Nie przewiduje się, by przedmiotowa zmiana planu rodziła skutki finansowe wynikające ze spadku wartości nieruchomości. W projekcie zmiany planu nie wyznaczano nowych dróg publicznych, jedynie skorygowano przebiegi dróg publicznych zbiorczej i lokalnej. Koszty związane z poniesieniem wydatków na infrastrukturę techniczną powinny zostać zrekompensowane przewidywanymi wpływami związanymi z podatkiem od gruntów oraz budynków. Ustalenia zmiany planu nie mają negatywnego wpływu dla budżetu gminy.