

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze wsi Szczygły Dolne i Szczygły Górne

Projekt zmiany planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXVII/196/2020 Rady Gminy Łuków z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze wsi Szczygły Dolne i Szczygły Górne.

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 47,2 ha. Składa się z czterech obszarów położonych w obrębach Szczygły Dolne (załącznik nr 1, dwa obszary) i Szczygły Górne (załącznik nr 2 i 3). Granica obszaru objętego zmianą planu została oznaczona symbolem graficznym na rysunku zmiany planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załączniki nr 1–3 do uchwały w sprawie ww. zmiany planu.

Dotychczas obszar był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/215/06 Rady Gminy Łuków z dnia 11 października 2006 r.

Projekt zmiany planu miejscowego ustala tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (RM,MN,U); zabudowy zagrodowej (RM), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U); teren rolniczy (R); teren użytków zielonych (ZN); oraz układ komunikacyjny.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łuków, zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/352/2022 Rady Gminy Łuków z dnia 29 kwietnia 2022 r. Studium dla terenu objętego zmianą planu wskazuje przeznaczenia:

- M1 – obszary zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usługowej;
- R3 – obszar intensywnego rozwoju rolnictwa;
- E – obszary ochrony ekologicznej;
- układ komunikacyjny.

Dla części terenów M1 w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano tereny RM,MN,U oraz MN,U – które umożliwiają równoważną lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Jest to zgodne z ustaleniami studium zawartymi w rozdziale 13 Interpretacja zapisów studium, gdzie dopuszcza się: *„aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”* oraz *„korekty przebiegu wyznaczonych dróg publicznych, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg”*.

Obszar opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na załączniku nr 1 częściowo (północno zachodni fragment dz. ew. nr 171 i 172) wykracza poza granicę gminy Łuków, przedstawionej na wyrysie ze studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozbieżność wynika ze wskazania na rysunku studium niepoprawnej granicy gminy Łuków – granica ta została wskazana zgodnie z oznaczeniem zawartym na podkładzie mapowym wykorzystanym na potrzeby dokumentu (mapa topograficzna w skali 1:25 000, układ 1965, arkusz 115.44, aktualność na rok 1981). Granica ta ma inny przebieg niż aktualne granice gminy zawarte w Państwowym Rejestrze Granic. Podkreślić należy, iż w projekcie planu dla tego terenu wskazano przeznaczenie terenu jako ZN (teren użytków zielonych), co jest zgodne ze stanem istniejącym (klasoużytek LV) oraz przeznaczeniem terenu wskazanym w studium dla sąsiadujących bezpośrednio obszarów (E – obszary ochrony ekologicznej; podstawowe kierunki przeznaczenia: użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, zadrzewienia, zieleń przyrodna). Dla omawianego terenu obowiązuje również obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXVI/215/06 Rady Gminy Łuków z dnia 11 października 2006 r.), który określa przeznaczenie terenów użytków zielonych (ZN-28-11).

Projekt zmiany planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu miejscowego określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Zmiana planu wskazuje zachowanie znacznej powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynne, wskazuje również tereny rolne oraz użytków zielonych,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona zmiana planu miejscowego określa zasady ochrony środowiska. Dla zmiany planu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne – grunty klas I-III zostały przeznaczone pod tereny rolne lub tereny zabudowy zagrodowej. W obszarze, na którym w procedurze dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonano zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne wyznaczono „strefę dopuszczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej”. W granicach planu nie występują formy ochrony przyrody. Brak jest obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze nie znajdują się dobra kultury współczesnej. Na terenie zmiany planu brak jest obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wpisanych do rejestru zabytków, projekt zmiany planu wprowadza strefę ochrony archeologicznej,
- 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 z późn. zm.) – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony

zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Wskazano obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu. Zmiana planu umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów publicznie dostępnych, w tym terenów dróg,

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzona zmiana planu miejscowego umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) prawo własności – w sporządzonej zmianie planu miejscowego, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzona zmiana planu miejscowego określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona zmiana planu miejscowego zapewnienia odpowiednią ilość i jakość wody.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny oraz interes właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego. Zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W zmianie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty zmianą planu posiada częściowo wykształcony układ komunikacyjny;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie linii transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci

komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Sporządzana zmiana planu miejscowego jest zgodna z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/189/2020 Rady Gminy Łuków z dnia 25 sierpnia 2020 r.

Wpływ uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Łuków, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Łuków podjęła uchwałę nr XXVII/196/2020 z dnia z dnia 25 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze wsi Szczygły Dolne i Szczygły Górne;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków – wnioski można było składać w terminie do 11 maja 2022 r. – w terminie wpłynęło 13 wniosków;
- 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 6) wprowadzono do projektu planu zmiany wynikające z uwag Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono korekty wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24 października 2022 r. do 15 listopada 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 10 listopada 2022 r.,
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 30 listopada 2022 r.

Procedura zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) 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 (Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.). Uzyskano wymagane ww.

ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.