

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXIV/175/17 Rady Gminy Łomazy z dnia 26 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy.

Obszar objęty planem położony jest w centralnej części gminy Łomazy, w obrębach ewidencyjnych Łomazy I oraz Łomazy II, obejmuje miejscowość Łomazy, która jest siedzibą gminy. Powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 214,3 ha. Przez zachodnią część obszaru planu miejscowego przebiega w układzie południowym droga wojewódzka nr 812 (klasy głównej ruchu przyspieszonego), stanowiąca połączenie miejscowości z ponadlokalnym układem komunikacyjnym gminy. Ponadto obszar planu przecinają drogi powiatowe i gminne (klasy zbiorczej, lokalnej oraz dojazdowej) łączące miejscowość Łomazy z lokalnym układem komunikacyjnym gminy. Uzupełnieniem układu komunikacyjnego w obszarze planu są drogi wewnętrzne.

Plan miejscowy skupia w swoim obszarze najważniejsze tereny niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miejscowości Łomazy, pełniące rolę siedziby gminy. Obszar planu miejscowego charakteryzuje się przede wszystkim zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. W niewielkim zakresie w stosunku do całej miejscowości występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W obszarze planu zlokalizowane są tereny zabudowy usługowej (w tym usług oświaty oraz kultu religijnego), usług sportu i rekreacji oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Plan miejscowy uzupełniają tereny dróg i obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, wód powierzchniowych, rolnicze, oraz teren cmentarza. W obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody. Plan miejscowy wyznacza strefy ochrony konserwatorskiej od stanowisk archeologicznych, uwzględnia obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz wskazuje granice obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2801 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Gminy Łomazy Uchwały Nr XXIV/175/17 Rady Gminy Łomazy z dnia 26 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łomazy w Gminie Łomazy, kolejno:

- ogłoszono dnia 12 września 2017 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych do projektu planu miejscowego,

- uzyskano od gminnej komisji urbanistyczno–architektonicznej pozytywną opinię o projekcie planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (otrzymano odmowę uzgodnienia projektu planu miejscowego od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Białej Podlaskiej),
- projekt planu miejscowego został skorygowany w zakresie wytycznych konserwatorskich, po czym dokonano ponownego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, Delegatura w Białej Podlaskiej, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 5,1490 ha gruntów klasy RIIb i Br-RIIb,
- wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego, po czym ponownie wystąpiono o opinie zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- ogłoszono dnia 28 maja 2019 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 5 czerwca 2019 r. do 26 czerwca 2019 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 7 czerwca 2019 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 11 lipca 2019 r.,
- dokonano rozstrzygnięcia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, w którym wszystkie złożone uwagi zostały nieuwzględnione,
- przedstawiono Radzie Gminy Łomazy projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy oraz wyznaczenie terenów zieleni urządzonej;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
 - a) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - b) wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obejmujących:
 - instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
 - obiekty unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
 - punkty do zbierania lub przeładunku złomu, za wyjątkiem terenu PU2,

- c) wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- d) uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze,
- e) zachowanie terenów wód powierzchniowych – stawów;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie:

- a) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wraz z szeregiem zapisów mających na celu zachowanie oraz ochronę poszczególnych obiektów,
- b) stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
- c) granic obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska oraz połączenie obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy poprzez drogi powiatowe zbiorcze jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym poprzez drogę wojewódzką oraz przebiegające przez obszar opracowania oraz drogi gminne oraz wewnętrzne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie pod zabudowę dotychczas niezabudowanych wolnych przestrzeni występujących wśród istniejącej zabudowy (o słabych predyspozycjach do kontynuowania rolnictwa, usytuowanych wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) zlokalizowanych w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej, a także umożliwienie w poszczególnych terenach planu miejscowego realizację zabudowy zagrodowej podtrzymującej gospodarkę rolną oraz charakter rolniczy gminy;

7) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców – właścicieli gruntów;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;

9) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu tereny zabudowy usługowej (w tym usług oświaty oraz administracji), infrastruktury technicznej oraz przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych, przy czym w przypadku dróg publicznych zlokalizowanych przy granicy planu miejscowego (fragment KDD7, KDD17, fragment KDD18, KDL8, KDL9) poszerzenia zostały zaprojektowane zgodnie z zasadą proporcjonalności oraz równego traktowania - częściowo objęły tereny planu miejscowego, natomiast pozostałą część należy wyznaczyć w docelowo sporządzonych sąsiednich planach miejscowych; ponadto dla drogi publicznej oznaczonej symbolem KDGP została sporządzona „Analiza przyjęcia mniejszej szerokości ulicy w liniach rozgraniczających” wynikająca z § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Gminy Łomazy, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
- b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2801 ze zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności lub z ujęcia indywidualnego.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

- 1) kontynuację zabudowy przy istniejącym układzie komunikacyjnym miejscowości, co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego;
- 2) kontynuację zabudowy w pobliżu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz usługowej co maksymalizuje ewentualne wykorzystanie bardzo słabo rozwiniętego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie terenów do poszerzenia dróg publicznych;

Obszar, dla którego został sporządzony projekt planu miejscowego znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej Łomazy.

Podczas procedowania planu miejscowego Wójt Gminy Łomazy wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Sporządzenie planu miejscowego poprzedzone zostało opracowaniem w tym samym roku zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych gminy. Zmiana Studium umożliwiła realizację planu miejscowego zgodnie z aktualnymi kierunkami polityki przestrzennej Gminy Łomazy. Realizacja ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość zmiany zagospodarowania części terenów jeszcze niezagospodarowanych oraz wprowadzi szereg zapisów kreujących ład przestrzenny w obszarze miejscowości. Realizacja zabudowy w oparciu o plan miejscowy uzasadniona jest także ekonomicznie, gdyż agreguje tą funkcję wokół terenów, na których już ona występuje, ponadto ogranicza wydatki związane z budową układu drogowego poprzez wykorzystanie w znacznej części istniejących ciągów dróg publicznych. Przez obszar planu przebiegają utwardzone asfaltowe drogi publiczne (wojewódzka, powiatowe oraz gminne) umożliwiające obsługę terenów w pełni z istniejących dróg, jedynie wraz z rozwojem terenów przewidzianych pod zabudowę na obrzeżach miejscowości konieczna będzie budowa tych dróg. W przypadku infrastruktury technicznej należy zapewnić kontynuację sieci kanalizacyjnej oraz wodociągowej dla terenów dotychczas nieuzbrojonych, realizacja inwestycji będzie wiązała się z wydatkami z budżetu gminy. Zaproponowane przeznaczenie terenów uwzględnia również aspekt przyrodniczy poprzez brak negatywnego oddziaływania na środowisko oraz aspekt społeczny, co potwierdzone jest uwzględnieniem wniosków złożonych przez mieszkańców oraz inwestorów.

Wskazane w planie miejscowym przeznaczenie terenu wprowadza nową zabudowę na dotychczasowe tereny rolne. Ponadto dla części terenów stanowiących użytki rolne klasy III uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Lokalizacja nowej zabudowy uwzględnia również minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego poprzez realizację nowej zabudowy bezpośrednio przy zabudowie istniejącej oraz wzdłuż istniejących dróg publicznych.

Z uchwały nr XXI/150/2017 Rady Gminy Łomazy z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przyjęcia „Oceny aktualności Studium i planów miejscowych Gminy Łomazy” wynika potrzeba realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym jako pierwszy wskazuje się obszar miejscowości Łomazy.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

- a) wykupu terenu pod poszerzenie drogi;
- b) kosztów budowy dróg oraz infrastruktury technicznej,

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina na pokrycie kosztów uchwalenia planu miejscowego są:

- a) w krótkim terminie: kredyty i dotacje,
- b) w długim terminie: dochody z podatku od nieruchomości - zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu.

Prognoza skutków finansowych planu wskazuje, iż uchwalenie planu będzie miało wpływ na wydatki z budżetu Gminy Łomazy. Gmina może ponieść koszty związane z realizacją ustaleń planu w zakresie budowy dróg oraz infrastruktury technicznej, natomiast prognozowane przychody z tytułu podatku będą w pierwszych latach jedynie częściowo rekompensować poniesione koszty. W przypadku zainwestowania terenów usługowo-przemysłowych wartość podatków z obszaru planu miejscowego znacznie wzrośnie. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do uchwały.