

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY ŁOSICE
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta i
gminy Łosice w obrębie Niemojki gm. Łosice

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Łosice w obrębie Niemojki gm. Łosice sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały nr VI/38/15 Rady Miasta i Gminy Łosice z dnia 31 marca 2015 r.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.¹), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1024 z późn. zm.)

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Przedmiotowy plan sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.¹), a w szczególności z:

- 1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, lokalizacji reklam oraz warunków realizacji ogrodzeń;
- 2) ze względu na brak *walorów architektonicznych i krajobrazowych* w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie określono wymagań oraz zasad ich ochrony;

- 3) *wymaganiami ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków:*
- a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi, a także poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) ponadto na obszarze planu nie występują: *tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa*, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze planu nie występują również: *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu*, stąd nie określono ich w planie miejscowym;
- 4) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób niepełnosprawnych, które* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których w pkt. 3;
- 5) *prawem własności, które* zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miasta i Gminy Łosice przed procedurą przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określone w planie miejscowym;
- 7) *potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 8) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Łosice zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do

przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Łosice z dnia2015r., można było składać do dnia2015r.;

- 9) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Łosice;
- 10) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenia terenu na cele zabudowy produkcyjno-usługowej wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łosice.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu zmianę obecnie istniejącego przeznaczenia terenu.

Zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łosice uchwalonego uchwałą nr XV/86/04 Rady Miasta i Gminy w Łosicach z dnia 12 marca 2004 r. (ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 111, poz. 27111 z dnia 12.05.2004 r.), działki objęte zmianą, przeznaczone są pod: tereny lasów - RL, tereny łąk i pastwisk – RZ, tereny upraw polowych- RP oraz gazociąg wysokiego ciśnienia - EGW.

Uwzględniając powyższe założenia prowadzone działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Ze względu na fakt, że aktualnie trwa nowa kadencja Rady Miasta i Gminy Łosice analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym nie została jeszcze sporządzona. Na dzień dzisiejszy ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łosice są aktualne dzięki przyjętej uchwałą nr XLV/274/21 Rady Miasta i Gminy Łosice z dnia 29 listopada 2021 r. zmianie studium. Ustalenia przedmiotowego projektu **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Łosice w obrębie Niemojki gm. Łosice**, nie naruszają ustaleń w/w studium.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu wywołuje potencjalne skutki finansowe. Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się wydatki z budżetu gminy związane z wykupem gruntów związanych z budową drogi oraz budową wodociągu i kanalizacji. W prognozie wykazano również potencjalne wpływy z podatku od nieruchomości, potencjalne wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

W planie ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Łosice w obrębie Niemojki gm. Łosice spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony *Radzie Miasta i Gminy Łosice do uchwalenia.*

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Łosice w obrębie Niemojki gm. Łosice *po uchwaleniu będzie stanowić należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.*