

Uzasadnienie
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa
Lechówek na terenie gminy Łagów

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Łagowie podjęła Uchwałę Nr L/403/22 z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lechówek na terenie gminy Łagów, zwanej dalej „planem”.

Projekt dokumentu jest kontynuacją polityki przestrzennej określonej w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Lechówek. Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nastąpiły w ostatnich latach, spowodowały nieaktualność części zapisów obowiązującego dokumentu. W ostatnim czasie zmieniły się również potrzeby inwestycyjne mieszkańców, w związku z czym, w 2021 roku zaktualizowane zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym wyznaczone zostały nowe grunty budowlane. Dokonane zmiany w odniesieniu do dotychczas obowiązującego planu polegają przede wszystkim na:

- wyznaczeniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usług;
- uszczegółowieniu miejsc, w których będzie mogła być realizowana zabudowa zagrodowa;
- dostosowaniu ustaleń planu do obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie zostały zastosowane takie rozwiązania projektowe, które uniemożliwią dysharmonizowanie przestrzeni oraz pozwolą na rozwój przestrzenny z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kulturowych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagów nie wskazuje na obszarze objętym planem obszarów przestrzeni publicznej, w związku z czym, plan nie ustala wymagań wynikających z kształtowania tych przestrzeni;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ich utrzymanie zostało zagwarantowane poprzez ustalenia szczegółowe planu, które uwzględniają uwarunkowania wynikające z obowiązujących planów miejscowych, cech regionu oraz krajobrazu kulturowego;

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

- a) plan określa zasady ochrony środowiska poprzez zawarcie ustaleń dot. gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, które zapewnią ochronę wód oraz powierzchnię ziemi przed negatywnymi oddziaływaniami planowanej zabudowy;
- b) obszar objęty planem nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- c) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary osuwania się mas ziemnych.

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.12.2024 r. do 10.01.2025 r.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wymagania nie zostały określone, ze względu na brak występowania ww. obiektów na obszarze opracowania;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania - nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz zawierają wymagania dot. miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni – plan zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość realizacji obiektów dostosowanych do potrzeb oraz wpisujących się w istniejące zagospodarowanie. Nowe grunty przeznaczone pod zabudowę zostały wyznaczone w sposób mający na celu minimalizację transportochłonności układu przestrzennego oraz umożliwienie mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Zaplanowana w oparciu o stan istniejący sieć dróg publicznych, uzupełniona przez drogi wewnętrzne, ułatwi przemieszczanie się pieszych;

7) prawo własności – prawo własności zostało uwzględnione, m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu na podstawie wniosków właścicieli gruntów. Ponadto, każdy zainteresowany może składać uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie wskazano obszarów istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego - interes publiczny uwzględniono w planie poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zapisy planu uwzględniają możliwości rozwoju w ww. zakresie;

11) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy planu umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności zarówno z sieci wodociągowej, jak i z indywidualnych ujęć wody;

12) udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony zgodnie z obowiązującymi wymogami, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu, obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz poprzez możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia i obwieszczenia związane z procedurą przedmiotowego planu są publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej gminy Łagów. Każdy zainteresowany ma możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Procedura planu uwzględniała interes prywatny poprzez umożliwienie osobom fizycznym składanie wniosków oraz uwag do projektu dokumentu. Zabezpieczenie interesu publicznego zostało uzyskane poprzez zapewnienie na obszarze opracowania możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy projektowaniu dokumentu uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11.12.2024 r. do 10.01.2025 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

Plan wyznacza tereny przeznaczone pod zabudowę z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych. Istniejący układ komunikacyjny umożliwia połączenia piesze, kołowe oraz rowerowe. Przy sporządzaniu projektu dokumentu uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej. Oceniono, że położenie obszaru objętego opracowaniem daje możliwość rozwoju zabudowy z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej i możliwości realizacji uzbrojenia terenu.

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

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr III/12/24 Rady Miejskiej w Łagowie z dnia 5 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia "Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagów" - opracowanie planu wpisuje się w wieloletni program działań zaproponowany w analizie, a jego założenia realizują politykę przestrzenną określoną w Studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń procedowanego dokumentu zostanie określony w sporządzanej na podstawie art. 17 ust. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prognozie skutków finansowych. Dotychczas przeprowadzone analizy wykazały, że:

- realizacja ustaleń planu może wygenerować koszty, które obciążą budżet gminy, tj.: koszty realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- realizacja ustaleń planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu: podatku od nieruchomości, renty planistycznej.