

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miasta Łańcuta z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego placu targowego przy ul. Cetnarskiego – Piłsudskiego w Łańcutie

WSTĘP.

1. Podstawa prawna wymogu i zakresu uzasadnienia

Z dniem 18 listopada 2015 r., to jest od wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t. j. Dz. U. z 3.11.2015 r. poz. 1777), wprowadzającej m.in. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opracowanie uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkiem organu właściwego w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Zawartość i układ niniejszego uzasadnienia do projektu planu miejscowego wyczerpuje zagadnienia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 1 pkt 1-3 zmienionej ustawy; ponadto uzasadnienie zawiera inne elementy istotne dla projektu planu.

2. Podstawa prawna i merytoryczna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego placu targowego przy ul. Cetnarskiego – Piłsudskiego w Łańcutie, ogólna charakterystyka obszaru objętego projektem planu.

Uchwałą Nr XXV/160/2020 z dnia 25 marca 2020 r. Rada Miasta Łańcuta postanowiła o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego placu targowego przy ul. Cetnarskiego – Piłsudskiego w Łańcutie.

Uchwała dotyczy obszaru zlokalizowanego pomiędzy ulicami: Cetnarskiego, Piłsudskiego, Matejki oraz ulicą bez nazwy przebiegająca wzdłuż istniejącego placu targowego oraz zabudowań mieszkalnych, o powierzchni ok. 1,9 ha.

Ww. teren znajduje się w części wschodniej obszaru objętego projektem zmiany nr 4 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łańcuta, ograniczonego ulicami: od wschodu ul. Cetnarskiego, od północy ul. Matejki, od zachodu ul. 10 Pułku Strzelców Konnych i od południa ul. Piłsudskiego. Powierzchnia obszaru zmiany wynosi 9,8 ha.

Zmiana nr 4 Studium opracowywana jest na podstawie uchwały Nr XXV/159/2020 Rady Miasta Łańcuta z dnia 25 marca 2020 r.

Celem obu opracowań jest umożliwienie budowy nowego kilkupoziomowego pawilonu handlowego oraz parkingu dla samochodów osobowych oraz autobusów z zachowaniem funkcji placu targowego, co wiąże się z dopuszczeniem realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Zgodnie z załącznikiem nr 35 do uchwały nr XXXVI/247/01 z dnia 31 października 2001 r., w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łańcuta, tj. projektowaną strukturą funkcjonalno – przestrzenną, teren objęty opracowaniem położony jest w obszarze centrum o najważniejszym znaczeniu. Centrum jest miejscem w dużej mierze zainwestowanym, gdzie wykształciła się tkanka świadcząca o jego miejskości. Powinny tu dominować funkcje centrotwórcze: urzędy, miejsca rozrywki, lokale gastronomiczne, obiekty handlowe. Posiada pełne uzbrojenie inżynieryjne, które kwalifikuje obszar do inwestowania i obejmuje obszary oznaczone: C-1, C-2 i C-3.

Teren opracowania zlokalizowany jest w obszarze centrum C-1:

„Powierzchnia obszaru: 119,39 ha²

Położony w centralno – południowej części miasta.

Obejmuje zabudowę i rynek starego miasta, zespół pałacowo – parkowy, osiedle gen. S. Maczka, osiedle 3 Maja, północną stronę ulicy Armii Krajowej i fragmenty w południowej części, zespół kościoła

OO Dominikanów, browar, tereny usługowe po północnej stronie ulicy T. Kościuszki i przy ulicy Batalionów Chłopskich.

Uwarunkowania do uwzględnienia przy zagospodarowywaniu terenu

- 1) strefa A – pełnej ochrony historycznej struktury funkcjonalno – przestrzennej (A₁, A₂, A₄),*
- 2) strefa B – ochrony zachowanych terenów zabytkowych (B₁, B₂, B₄),*
- 3) strefa E – ekspozycji – ochrony pośredniej zabytkowych zespołów (E₁, E₂, E₇, E₈),*
- 4) strefa K – ochrony krajobrazu,*
- 5) występowanie obiektów zabytkowych,*
- 6) strefa OW – obserwacji archeologicznej (OW₁),*
- 7) korytarze widokowe,*
- 8) zachowane ogrody mieszczańskie lub ich fragmenty, zabytkowe aleje drzew, ważniejsze drzewa pomnikowe,*
- 9) występowanie ujęć wód podziemnych,*
- 10) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych i strefa od zbiornika,*
- 11) zewnętrzne tereny ochrony pośredniej,*
- 12) klimat,*
- 13) posiadają pełne wyposażenie inżynierskie wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe,*
- 14) posiadają uzbrojenie elektroenergetyczne,*
- 15) część terenów nie posiada zgody ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.”*

Kierunek zagospodarowania obszaru objęte planem został ustalony w obowiązującym Studium. Jego zmiana nr 4, aktualnie procedowana dokona wyłącznie zmiany w zakresie dookreślenia powierzchni obiektów handlowych, które zostały w tym obszarze już dopuszczone.

Obszar objęty planu położony jest w całości w rejonie, gdzie nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) tereny i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin;
- 3) zagrożenia osuwania się mas ziemnych; w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji obowiązują przepisy odrębne – odpowiednio do kategorii geotechnicznej posadowienia projektowanych budynków;
- 4) rezerваты przyrody i ich otuliny;
- 5) parki krajobrazowe i ich otuliny;
- 6) obszary chronionego krajobrazu;
- 7) obszary Natura 2000;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) pomniki przyrody.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura planistyczna dla wyżej opisanego planu obejmuje m.in. :

- Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do planu,
- Sporządzenie projektu planu,
- Opiniowanie i uzgadnianie projektu planu,
- Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu,
- Przedłożenie projektu planu do uchwalenia, a w przypadku uchwalenia przekazanie uchwały oraz dokumentacji planistycznej Organowi Nadzoru (Wojewodzie Podkarpackiemu) w celu zbadania zgodności z prawem.

CZEŚĆ A (DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 1 USTAWY)

Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 15 ust.1 pkt 1 a odnoszących się do art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą)

A.I. Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 2 pkt 1-13

1)wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. pkt 1) oraz

2)walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2)

Sporządzony projekt planu nie narusza podstawowej zasady planistycznej – ochrony i kształtowania ład u przestrzennego. Ustalono w projekcie planu zasady mające znaczenie dla ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz wytyczne jego ochrony i kształtowania. Planu nie spowoduje skutków negatywnych dla ład u przestrzennego.

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy)

Opisany na wstępie niniejszego uzasadnienia zakres planu miejscowego, nie spowoduje naruszenia zasad ochrony środowiska.

Przeprowadzone na etapie wstępnym analizy środowiskowe wykazały m. in., że

- 1) obszar objęty planem nie posiada szczególnych właściwości naturalnych;
- 2) nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody ani nie podlega ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Przeprowadzone analizy planistyczne wykazały, że plan nie narusza wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W projekcie uwzględniono granice układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków, decyzją nr 320 z dnia 18 października 1969 r. oraz 4 obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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. poz. 1696 i 2473) (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy)

W ustaleniach planu zawarto nakazy uwzględniania potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych, poprzez eliminowanie barier architektonicznych.

W zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów i komunikacji pieszej i rowerowej ustalono nakaz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w ramach projektów realizacyjnych, poprzez wyposażenie w urządzenia zapewniające wymagane warunki dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami - w wydzielonych terenach komunikacji kołowej, a także na niewydzielonych w planie dojazdach, ciągach pieszych i ścieżkach pieszo – rowerowych. Urządzenia, o których mowa powinny uwzględniać wszelkie dysfunkcje osób ze szczególnymi potrzebami i wykorzystywać najnowocześniejsze rozwiązania.

W terenie objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kopalin a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

6) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy)

Walory ekonomiczne przestrzeni zostają wykorzystane w sposób optymalny, przede wszystkim poprzez uwzględnienie struktury przestrzennej określonej w projekcie Studium. Plan uwzględnia walory

ekonomiczne przestrzeni, poprzez jej efektywne zagospodarowanie, w zgodności z celem przystąpienia do sporządzania planu miejscowego a także celem zmiany nr 4 Studium . Ustalenia planu sprzyjają rozwojowi gospodarstwu miasta jak również pozyskaniu potencjalnych inwestorów.

7) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy)

Projekt planu jest sporządzony zgodnie z jego celem oraz z uwzględnieniem prawa własności w rozstrzygnięciach planistycznych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy)

W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu nie zawiera szczegółowych ustaleń, będzie natomiast przedłożony do uzgodnienia przez organy właściwe w tym zakresie.

9) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy)

Projekt planu nie wywołuje kolizji z potrzebami interesu publicznego.

Planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego w szerokim zakresie, zarówno poprzez regulacje ogólne dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej, jak również poprzez ustalenia szczegółowe o przeznaczeniu terenu, tj. zabudowy usługowej.

Ustalenia planu zabezpieczają potrzeby interesu publicznego i zostały odpowiednio wyważone.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy)

Sporządzony projekt planu nie powoduje ograniczeń i zasadniczych zmian w zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej.

11) wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy)

Udział społeczeństwa w procesie sporządzenia planu będzie zapewniony zgodnie z wymogami ustawowymi. Udział ten, na wstępnym etapie, przejawiał się w możliwości składania wniosków do planu.

Na dalszym etapie procedury planistycznej zapewnienie udziału społeczeństwa nastąpi na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w tym w udziale w dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag do projektu. Uwag do projektu planu w okresie od 7 października 2021 r. do dnia 12 listopada 2021 r. nie złożono.

12) wymóg zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy)

Projekt planu jest sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych. W szczególności poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej informacje o podjęciu uchwały przez Radę Miasta Łańcuta uchwały Nr XXV/160/2020 z dnia 25 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego placu targowego przy ul. Cetnarzkiego – Piłsudskiego w Łańcutie. Procedura wyłożenia do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną była poprzedzona stosownymi ogłoszeniami w prasie, BIP-ie oraz obwieszczeniami na tablicach ogłoszeń. Uwag do projektu planu w okresie od 7 października 2021 r. do dnia 12 listopada 2021 r. nie złożono.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy)

W projekcie planu w zapisach tekstowych w par. 5 ust. 9 pkt 2 ustalono sposób zaopatrzenia w wodę. Ocenia się, że istniejący system zaopatrzenia ludności (ale także podmiotów innych) w wodę i jego rozbudowa zapewnia odpowiednią do potrzeb ilość i jakość wody w obszarze objętym planem. Ustalenia planu m. in. w powyższym zakresie podlegały sprawdzeniu przez właściwe organy na etapie opiniowania i uzgodnień.

A.II - Uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 3

(wymogi te dotyczą wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego przy ustalaniu przeznaczenia terenów w świetle wniosków, uwag a także analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych)

Konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych w zakresie przeznaczenia terenów, warunków ich zagospodarowania i użytkowania jest nieodłącznie związana z procesami planowania przestrzennego. Dlatego też, przed sporządzeniem projektu planu, w ramach fazy wstępnej wykonano niezbędne analizy. Interes publiczny przemawia za sporządzeniem planu.

A.III - uwzględnienie w projekcie planu wymogów z art. 1 ust. 4 pkt 1-4

(przepisy te dotyczą uwzględnienia przy sytuowaniu nowej zabudowy wymogów ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz ekonomicznych walorów przestrzeni poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem zminimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej tak by transport publiczny zbiorowy był podstawowym środkiem transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a/ na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b/ na innych obszarach w sytuacji braku dostępności w/w terenów zainwestowanych, przy czym w pierwszej kolejności terenach przygotowanych do zabudowy, to jest charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej)

Planu o zakresie opisanym w projekcie uchwały i w części początkowej uzasadnienia nie spowoduje znacznej zmiany struktury przestrzennej obszaru, gdyż wyznaczone tereny zabudowy usługowej, stanowią kontynuację dotychczas określonego kierunku rozwoju tego terenu.

Projektowana struktura przestrzenna obszaru i jej lokalizacja, nie powodują konieczności odniesienia się do zagadnień wymienionych w art. 1 ust. 4 pkt 1 - 4 ustawy, gdyż plan nie wprowadza regulacji planistycznych, o których mowa w tym przepisie.

CZEŚĆ B

(DOT. ART. 15 UST. 1 PKT 2 i PKT 3 USTAWY)

B.1. Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 uchwały, oraz sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy).

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym oceny aktualności studium i planów miejscowych, w rozumieniu art. 32 ust. 1 ustawy zostały przeprowadzone przez Gminę w roku 2018. Zostały one sfinalizowane poprzez podjęcie przez Radę Miasta Łańcuta uchwały Nr XLVII/314/2018 z dnia 18 października 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łańcuta oraz aktualności planów miejscowych.

Sporządzony projekt planu, nie stoi w sprzeczności z uchwałą w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych, jak też nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uchwalonego.

B.2. Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy (wymóg z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wywoła głównie zmianę w poziomie szacowanego dochodu z tytułu przyrostu podatku od nieruchomości.