

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXIII/141/16
Rady Gminy Łomża
z dnia 27 października 2016 r.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Grzymały Szczepankowskie, gmina Łomża

Zgodnie z art. 14 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami). W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi przed podjęciem uchwały, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Przystąpienie do niniejszej analizy spowodowane jest zgłoszonym przez właściciela nieruchomości objętej przedmiotowym planem miejscowym wnioskiem o zmianę w/w planu, w związku z zamierzeniami inwestycyjnymi, które nie mogą być zrealizowane na podstawie obowiązującego planu. Zgłoszona potrzeba dokonania zmiany planu obejmuje przeznaczenie analizowanego obszaru pod zabudowę przemysłową nieuciążliwą.

Podstawą prawną analizy w powyższym zakresie jest art.14 ust. 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łomża przyjęte Uchwałą Nr IV/18/02 Rady Gminy Łomża z dnia 30 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami.

Przedmiot zmian – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża terenu położonego w miejscowości Grzymały Szczepankowskie, przyjętego uchwałą nr XXIV/157/97 Rady Gminy Łomża z dnia 24 października 1997 r.

Obszar zmian – obszar o powierzchni 2,74 ha, położony na gruntach wsi Grzymały Szczepankowskie, gmina Łomża, po stronie północnej drogi krajowej nr 61, działka 13/6, granice terenu przedstawiono na załączniku graficznym do uchwały.

Analiza stanu formalnego

Obszar wskazany do objęcia zmianą miejscowego planu dotyczy terenu będącego własnością osoby fizycznej.

Analizowany obszar objęty jest ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łomża przyjęte Uchwałą Nr IV/18/02 Rady Gminy Łomża z dnia 30 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża terenu, przyjętego uchwałą nr XXIV/157/97 Rady Gminy Łomża z dnia 24 października 1997 r.

Analiza stanu realizacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu jest zmiana przeznaczenia terenu objętego planem podyktowana dążeniem do pełnego wykorzystania obszaru opracowania oraz dostosowania tego terenu do potrzeb inwestorów.

Analizując zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu oraz analizując stopień zgodności przewidywanych rozwiązań projektowych z ustaleniami obowiązującego studium ustalono co następuje:

- a) ustalenia planu dopuszczają realizację inwestycji o charakterze usługowym w zakresie ograniczonym do usług z zakresu obsługi podróży komunikacji samochodowej;
- b) od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania teren nie został zagospodarowany, a rozwój usług i produkcji, nastąpił w innych obszarach gminy, m.in. w bliskim sąsiedztwie terenu objętego planem;
- c) teren objęty niniejszą analizą jest terenem częściowo uzbrojonym w podstawowe sieci infrastruktury technicznej oraz posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Analizowany obszar przy właściwym uregulowaniu funkcji oraz standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na etapie planu miejscowego będzie stanowił atrakcyjny teren inwestycyjny i rozwojowy dla Gminy Łomża;
- d) zachodzące zmiany społeczne, ekonomiczne i gospodarcze na terenie Gminy generują znaczne zapotrzebowanie na tereny o funkcji usługowej i produkcyjnej;
- e) ustalenie nowych funkcji na tym obszarze ułatwi inwestowanie w tym obszarze zgodnie z zapotrzebowaniem.

Niezbędny zakres prac planistycznych przy opracowaniu zmiany planu miejscowego należy określić na podstawie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając, przepisy odrębne odnoszące się do obszaru objętego opracowaniem oraz wnioski zgłoszone do zmiany miejscowego planu przed i w trakcie wszczętego postępowania.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga:

- opracowania ekofizjografii podstawowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych. (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298 z późn. zm.);
- opracowania planu zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- wykonania prognozy 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.);
- opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- w przypadku lokalizacji na terenie funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² wymagana będzie zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomża.

REASUMUJĄC: Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych wykazała, iż w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, przystąpienie do sporządzenia zmiany planu jest zasadne. Na aktualnym etapie postępowania – z uwagi na trudne do określenia docelowe przeznaczenie funkcjonalne terenu – ocena skutków ekonomicznych działań planistycznych jest niemożliwa do skonkretyzowania. Na etapie planowania zostanie opracowana prognoza skutków finansowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar przystąpienia do zmiany planu w trakcie analizy ograniczono do niezbędnego minimum (2,74ha) – celem sprawnego przeprowadzenia procedury planistycznej. Wyznacza się proponowane granice opracowania zmiany m.p.z.p. (załącznik graficzny do uchwały).