

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Łańcut
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Albigowa - stadion”

1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) 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 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Albigowa-stadion”.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XVI/182/25 Rady Gminy Łańcut z dnia 17 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Albigowa-stadion”.

Obszar opracowania obejmuje działki o numerach 86/1 i 86/2, obręb Albigowa, o łącznej powierzchni ok. 3 ha. Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar stadionu sportowego położony w miejscowości Albigowa, w gminie Łańcut. Obszar ten zlokalizowany jest w centralnej części miejscowości, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów użytkowanych rolniczo.

Od strony wschodniej teren graniczy z drogą wojewódzką nr 877 o znaczeniu lokalnym, stanowiącą jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miejscowości. Od strony południowej przylega do drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej oraz do drogi publicznej lokalnej zapewniającej obsługę komunikacyjną przyległych działek budowlanych. Granice północna i zachodnia terenu sąsiadują z terenami niezabudowanymi, wykorzystywanymi rolniczo, w tym sadami i gruntami ornymi.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/320/02 Rady Gminy Łańcut z dnia 14 sierpnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Albigowa. Przeznaczenie terenu w obowiązującym dokumencie to: MN - budownictwo mieszkaniowe

jednorodzinne, U - usługi nie pogarszające stanu środowiska, US - publiczne obiekty i urządzenia sportowe, KS - parkingi ogólnodostępne, DwKx - droga wewnętrzna pieszo-jezdna (ciąg pieszo-jezdny), Z – zieleń. Celem sporządzenia planu jest zmiana obecnego przeznaczenia w całości na US- usługi sportu i rekreacji.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łañcut obszar objęty planem miejscowym oznaczony jest jako tereny wskazane do zabudowy związanej z usługami i produkcją. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan miejscowy, ze względu na powierzchnię obszaru opracowania oraz rodzaj ustalonego przeznaczenia, nie stwarza ram dla realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższe potwierdza analiza, której poddano:

- wielkość obszaru objętego projektowanym planem miejscowym, która wynosi ok. 3 ha,
- projektowanie przeznaczenie, które ma na celu ujednoczenie planu poprzez wprowadzenie na całym obszarze usług sportu i rekreacji (US).

Ponadto w ustaleniach planu miejscowego w §5 wskazano zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, co uniemożliwi nawet częściową realizację ww. przedsięwzięć na obszarze objętym planem miejscowym. W związku z przeprowadzoną analizą oraz ustalonym ww. zakazem, nie przystąpiono do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dla terenu objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale II projektu przedmiotowej uchwały.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Przeznaczenie terenu pod teren usług sportu i rekreacji wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenu objętych planem miejscowym zawarto w rozdziale II projektu przedmiotowej uchwały.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu

W planie miejscowym nie wskazuje się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Projekt w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach terenu i obszaru górniczego „Husów-Albigowa-Krasne 2”, ustanowionego na podstawie decyzji koncesyjnej na wydobywanie gazu ziemnego, wpisanego do rejestru terenów górniczych pod numerem 2/1/135a. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnej formy ochrony przyrody.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują udokumentowane złoża kopalin.

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest zmiana obecnego przeznaczenia w całości na usługi sportu i rekreacji. Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nowe przeznaczenie będzie jedynie uzupełnieniem aktualnego zagospodarowania obszaru. W związku z powyższym nie przewiduje się na przedmiotowym obszarze zwiększenia podatności na zmiany klimatu. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obiekty i tereny objęte prawnymi formami ochrony zabytków.

3.6 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W §9 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 1US. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.*”

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt Gminy Łańcut na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W grudniu 2025 r. obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XVI/182/25 Rady Gminy Łańcut z dnia 17 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Albigowa-stadion”. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o spotkaniu otwartym nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego został wyłożony w ramach konsultacji społecznych w dniach od 2026 r. do 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Łańcut oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy. W trakcie konsultacji społecznych, 2026 r. o godzinie odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Spotkanie otwarte odbyło się w siedzibie Urzędu Gminy/trybie zdalnym za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania był podany w ogłoszeniu na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy. Na spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego zgłosiły/nie zgłosiły osoby zainteresowane. Na spotkaniu złożono/nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń.

Termin na składanie uwag upłynął 2026 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie papierowej lub elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy. Do wyłożonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o jego udostępnieniu w ramach konsultacji społecznych były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

4 USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY INTERES PUBLICZNY I INTERESY PRYWATNE, W TYM ZGŁASZANE W POSTACI WNIOSKÓW I UWAG, ZMIERZAJĄCE DO OCHRONY ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JAK I ZMIAN W ZAKRESIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

W odpowiedzi na zawiadomienia nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego w ramach konsultacji projektu planu miejscowego wniesiono/nie wniesiono uwag.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

W toku procedury ustalono, że procedowany plan miejscowy nie wyznacza ram dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w myśl art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). W związku z powyższym, nie sporządzano prognozy oddziaływania na środowisko.

- 4.1 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Łańcut Uchwały Nr XVI/182/25 z dnia 17 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Albigowa-stadion”.

Obszar opracowania obejmuje działki o numerach 86/1 i 86/2, obręb Albigowa, o łącznej powierzchni ok. 3 ha. Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar stadionu sportowego położony w miejscowości Albigowa, w gminie Łańcut. Obszar ten zlokalizowany jest w centralnej części miejscowości, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów użytkowanych rolniczo.

Od strony wschodniej teren graniczy z drogą wojewódzką nr 877 o znaczeniu lokalnym, stanowiącą jeden z głównych ciągów komunikacyjnych miejscowości. Od strony południowej przylega do drogi

publicznej lokalnej oraz drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej zapewniającej obsługę komunikacyjną przyległych działek budowlanych. Granice północna i zachodnia terenu sąsiadują z terenami niezabudowanymi, wykorzystywanymi rolniczo, w tym sadami i gruntami ornymi.

Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej.

5 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Gminy Łańcut podjęła Uchwałę Nr XLIV/406/18 z dnia 28 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łańcut oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Łańcut. Załącznikiem do Uchwały jest „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łańcut oraz miejscowych planów na terenie gminy Łańcut”.

Na obszarze objętym planem miejscowym jest już zlokalizowany stadion. Plan miejscowy umożliwi ujednoczenie przeznaczeń przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska. Na podstawie przeprowadzonej analizy wyznacza się trzy główne obszary problemowe wymagające uporządkowania i usystematyzowania: obręb ewidencyjny Kraczkowa, Sonina, Albigowa i Wysoka. Na tych obszarach obserwuje się dużą presję inwestycyjną i zarazem nieznaczące pokrycie planami miejscowymi.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §9:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się: teren oznaczony symbolem US;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami US;
- 3) w planie miejscowym w §9 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Gmina Łańcut na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uzyska wpływów z tytułu opłaty planistycznej, adiacenckiej, nie może również oczekiwać na wzrost wartości z tytułu podatków od nieruchomości. Ponadto gmina nie uzyska wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych. Z drugiej zaś strony gmina nie poniesie strat z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, odszkodowań czy konieczności wykupu nieruchomości.