

Uzasadnienie

do Uchwały Nr _____ Rady Miasta Łuków

z dnia _____ 2024 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, ul. Żelechowską, ul. Warszawską oraz rzeką Krzną Południową

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, ul. Żelechowską, ul. Warszawską oraz rzeką Krzną Południową sporządzony został na podstawie uchwały nr XXX/239/2020 Rady Miasta Łuków z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, ul. Żelechowską, ul. Warszawską oraz rzeką Krzną Południową. W związku z wejściem w życie reformy planowania przestrzennego przyjętej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), procedura przedmiotowego planu została zakończona w oparciu o przepisy przejściowe reformy, tj. art. 67 ust. 3 ww. ustawy.

Dokument jest kontynuacją polityki przestrzennej określonej w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków. 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 miasta, w związku z czym w 2016 roku zaktualizowane zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym wyznaczone zostały m.in. nowe wskaźniki kształtowania zabudowy. Plan utrzymuje w większości przeznaczenia terenów wynikające z dotychczas obowiązującego planu z 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami jednostkowymi. Dokonane zmiany w odniesieniu do dotychczas obowiązującego planu polegają przede wszystkim na:

- wyznaczeniu nowych obszarów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i usług zgodnie z obowiązującym Studium;
- zmianie wskaźników urbanistycznych z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania terenu oraz w związku ze złożonymi wnioskami właścicieli gruntów;
- aktualizacji zasięgów oraz sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- aktualizacji zasad ochrony zabytków.

Plan uwzględnia wymagania wynikające 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.), tj.:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w planie zostały wyznaczone przeznaczenia terenów, zasady i wskaźniki zagospodarowania oraz zasady kształtowania zabudowy, które uniemożliwią dysharmonizowanie przestrzeni. Zastosowane rozwiązania projektowe pozwolą na rozwój przestrzenny, z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kulturowych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ich utrzymanie zostało zagwarantowane poprzez ustalenia szczegółowe planu, które uwzględniają cechy miasta oraz uwarunkowania wynikające z obecnie obowiązujących planów miejscowych;

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 powierzchni ziemi przed negatywnymi oddziaływaniami zabudowy,

b) plan na podstawie art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), ustala zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej,

c) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody, w związku z czym, odstąpiono od ustalania nakazów, zakazów, dopuszczeń oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z przepisów dot. ochrony przyrody,

d) na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach których ustalono wymagania, które wpłyną korzystnie na warunki zarządzania ryzykiem powodziowym,

e) na obszarach objętych planem nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z czym, odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

f) tereny objęte opracowaniem nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan wskazuje obiekty zabytkowe znajdujące się na terenie opracowania oraz ustala wymagania zapewniające ich ochronę;

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. Liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową ma być zgodna z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – plan utrzymuje w większości przeznaczenia terenów, wynikające z dotychczas obowiązującego planu z 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami jednostkowymi. Obszar opracowania tworzą tereny o różnych funkcjach: produkcyjno-usługowej, mieszkaniowo-usługowej oraz rekreacyjnej w postaci ogrodów działkowych. Tereny te położone są w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego oraz umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Zaplanowana w oparciu o stan istniejącej sieć dróg publicznych, uzupełniona przez ciągi pieszo-jezdne oraz drogi rowerowe, ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

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

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wskazanie granic terenów zamkniętych ustanowionych przez ministra właściwego ds. transportu;

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 projektu planu uwzględniają możliwości budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej;

11) udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony zgodnie z obowiązującymi wymogami, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu oraz poprzez możliwość składania wniosków do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W dniach od 25 stycznia 2023 r. do 23 lutego 2023 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, a dnia 16 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu zostały wniesione uwagi. W wyniku uwzględnienia przez Burmistrza Miasta części uwag, w projekcie planu zostały wprowadzone korekty. W związku z wprowadzonymi zmianami, procedura wyłożenia projektu dokumentu została ponowiona - w dniach od 10 maja 2023 r. do 7 czerwca 2023 r. projekt planu był ponownie (drugi raz) wyłożony w części do publicznego wglądu, a w dniu 30 maja 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu zostały wniesione uwagi. Po rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta wniesionych uwag, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, ul. Żelechowską, ul. Warszawską oraz rzeką Krzną Południową przedłożono Radzie Miasta Łuków, celem uchwalenia. Na sesji Rady Miasta Łuków, która odbyła się dn. 9 października 2023 r., Rada Miasta zdecydowała o uwzględnieniu części nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta uwag złożonych do projektu planu w czasie jego pierwszego oraz drugiego wyłożenia do publicznego wglądu. W wyniku uwzględnienia ww. uwag, w projekcie planu zostały

wprowadzone korekty. W związku z wprowadzonymi zmianami, procedura wyłożenia projektu dokumentu została ponowiona - w dniach od 28 lutego 2024 r. do 27 marca 2024 r. projekt planu był ponownie (trzeci raz) wyłożony w części do publicznego wglądu, a w dniu 22 marca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie procedury trzeciego wyłożenia części projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia i obwieszczenia, związane z procedurą przedmiotowego planu były publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej miasta Łuków. Każdy zainteresowany miał możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – ustalenia planu nie wpłyną negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, gdyż obszar objęty opracowaniem, dotyczy terenu w większości już zainwestowanego i wyposażonego w sieć wodociągową. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę zostały zaplanowane na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, zapisy planu umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności, zarówno z sieci wodociągowej, jak i z indywidualnych ujęć wody.

Plan uwzględni interes prywatny, m.in.: w zakresie przeznaczenia gruntów osób fizycznych pod zabudowę, w zakresie ich wniosków oraz uwag. Zabezpieczenie interesu publicznego zostało uzyskane, poprzez zapewnienie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy projektowaniu dokumentu, uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr LXXXV/676/2024 Rady Miasta Łuków z dnia 25 stycznia 2024 roku w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków - opracowanie planu wpisuje się w wieloletni program działań zaproponowany w analizie, a jego założenia realizują politykę przestrzenną określoną w Studium.

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

- realizacja ustaleń planu wygeneruje 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.

Plan wraz ze wszystkimi niezbędnymi dokumentami planistycznymi, prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do wymogów 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, ul. Żelechowską, ul. Warszawską oraz rzeką Krzną Południową spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Łuków do uchwalenia.

Przewodniczący Rady

Artur Czubaszek