

Uzasadnienie

do Uchwały Nr _____ Rady Miasta Łuków

z dnia _____ 2025 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, rzeką Krzną Południową, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Partyzantów, ul. Cieszkowizna, ul. Prusa i ul. Międzyrzeczką

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, rzeką Krzną Południową, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Partyzantów, ul. Cieszkowizna, ul. Prusa i ul. Międzyrzeczką sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXX/241/2020 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, rzeką Krzną Południową, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Partyzantów, ul. Cieszkowizna, ul. Prusa i ul. Międzyrzeczką, zmienionej Uchwałą Nr LXXII/548/2023 Rady Miasta Łuków z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXX/241/2020 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, rzeką Krzną Południową, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Partyzantów, ul. Cieszkowizna, ul. Prusa i ul. Międzyrzeczką. 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 roku wraz z późniejszymi zmianami jednostkowymi. Dokonane zmiany w odniesieniu do dotychczas obowiązującego planu polegają przede wszystkim na:

- zmianie wskaźników urbanistycznych z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania terenu oraz w związku ze złożonymi wnioskami właścicieli gruntów;
- zmianie przebiegów linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu 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 2024 r. poz. 1130 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 z późn. zm.), 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 zaopatrzonych 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: mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej oraz rekreacyjnej w postaci ogrodów działkowych i terenów usług sportu i rekreacji. Tereny te, położone są w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego oraz umożliwia 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 maja 2023 r. do 23 czerwca 2023 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, a dnia 14 czerwca 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 27 września 2023 r. do 25 października 2023 r.

projekt planu był ponownie wyłożony (II wyłożenie) w części do publicznego wglądu, a w dniu 4 października 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu ponownie zostały wniesione uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta. Po zakończeniu procedury II wyłożenia, w wyniku autopoprawek, do przedmiotowego dokumentu były wprowadzane zmiany. W związku z wprowadzonymi zmianami, trzykrotnie ponawiano procedurę wyłożenia części projektu dokumentu do publicznego wglądu: w dniach od 4 kwietnia 2024 r. do 7 maja 2024 r. (III wyłożenie) wraz z dyskusją publiczną, która odbyła się dnia 26 kwietnia 2024 r., w dniach od 24 lipca 2024 r. do 23 sierpnia 2024 r. (IV wyłożenie) wraz z dyskusją publiczną, która odbyła się dnia 7 sierpnia 2024 r. oraz w dniach od 16 października 2024 r. do 15 listopada 2024 r. (V wyłożenie) wraz z dyskusją publiczną, która odbyła się dnia 6 listopada 2024 r. Podczas procedury IV wyłożenia, do projektu planu zostały wniesione uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta.

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 – zapisy 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. Tereny przeznaczone pod zabudowę zostały zaplanowane na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków. Ponadto, zapisy planu umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności, zarówno z sieci wodociągowej, jak i z indywidualnych ujęć wody.

Plan uwzględnia 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 dnia 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 z 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, rzeką Krzną Południową, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Partyzantów, ul. Cieszkowizna, ul. Prusa i ul. Międzyrzecką spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Łuków do uchwalenia.

Przewodniczący Rady

Artur Czubaszek