

Uzasadnienie

do Uchwały Nr _____ Rady Miasta Łuków

z dnia _____ 2025 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych od południowo-wschodniej strony miasta Łuków

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych od południowo-wschodniej strony miasta Łuków sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XIX/164/2020 Rady Miasta Łuków z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych od południowo-wschodniej strony miasta Łuków. 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 obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony południowo-wschodniej, ul. Świderską, 700-lecia, ul. Partyzantów i ul. Cieszkowizna (Plan IV), uchwalonym Uchwałą Nr VIII/56/2011 Rady Miasta Łuków z dnia 13 maja 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami jednostkowymi. 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 oraz nowe obszary przeznaczone pod rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnej i usług. Ponadto, Uchwałą Nr LXX/534/2023 Rady Miasta Łuków z dnia 26 stycznia 2023 r. przyjęto kolejną aktualizację Studium, która wyznaczyła nowe tereny przeznaczone pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny w południowej części miasta. Dokonane zmiany w odniesieniu do obowiązującego planu polegają przede wszystkim na:

- wyznaczeniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz nowych terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zgodnie z obowiązującym Studium;
- wyznaczeniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, w miejscu dotychczasowych niezainwestowanych obszarów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- zmianie wskaźników urbanistycznych z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania terenu oraz zgodnie z obowiązującym Studium;
- korekcie przebiegów linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, w związku ze złożonymi wnioskami właścicieli gruntów;
- wyznaczeniu granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- korekcie przebiegów oraz parametrów układu komunikacyjnego;
- 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 obszarach objętych planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym, odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

e) 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 – projekt planu utrzymuje w większości przeznaczenia terenów wynikające z dotychczas obowiązującego planu z 2011 roku wraz z późniejszymi zmianami jednostkowymi. Obszar opracowania tworzą tereny o różnych funkcjach budowlanych: mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej oraz produkcyjnej. Tereny te położone są w wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co zminimalizuje 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, 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 – na terenie objętym projektem planu, nie wskazano obszarów istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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 3 października 2024 r. do 31 października 2024 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, a dnia 22 października 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. 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 dla terenów położonych od południowo-wschodniej strony miasta Łuków spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Łuków do uchwalenia.

Przewodniczący Rady

Artur Czubaszek