**Uzasadnienie**

do Uchwały Nr XXXVII/274/2017 Rady Miasta Łuków z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Strzelniczej, przy ul. Świderskiej oraz pomiędzy ul. Zagrodową, ul. Wereszczakówny, Al. Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Świderską

1. **Wstęp**

Przedmiotowy planu miejscowy stanowi realizację Uchwały Nr XXII/165/2016 Rady Miasta Łuków z dnia 16 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Strzelniczej, przy ul. Świderskiej oraz pomiędzy ul. Zagrodową, ul. Wereszczakówny, Al. Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Świderską.

Na obszarach objętych przedmiotowym planem obowiązywały dotychczas:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-zachodniej, ul. Łapiguz i terenem PKP zatwierdzony Uchwałą Nr V/32/2011 Rady Miasta Łuków z dnia 3 lutego 2011 r. z późn. zm.,
2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony południowej, terenem PKP, ul. Warszawską, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. 700-lecia i ul. Świderską z wyłączeniem działek Nr 7558/4 i Nr 7558/5 zatwierdzony Uchwałą Nr VI/35/2011 Rady Miasta Łuków z dnia 8 marca 2011 r. z późn. zm.,
3. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony północno-zachodniej, ul. Łapiguz i terenem PKP zatwierdzona Uchwałą Nr XIII/108/2015 Rady Miasta Łuków z dnia 18 listopada 2015 roku.

Uchwalony przez Radę Miasta Łuków plan po wejściu w życie spowoduje utratę ważności ww. obowiązujących planów z 2011 roku i 2015 roku, z późniejszymi zmianami w części znajdującej się w granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą.

Projekt planu miejscowego w graniach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz tereny obsługi komunikacyjnej. Przedmiotowe tereny stanowią adaptację oraz kontynuację funkcji terenów znajdujących się w dotychczasowym przeznaczeniu i użytkowaniu.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność zmiany dotychczasowego przeznaczenia, przede wszystkim terenów rolnych na tereny obiektów produkcyjnych, rozstrzygnięcie przestrzennych rozwiązań komunikacyjnych, wyznaczenie terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz zweryfikowanie ustaleń planu dotyczących linii zabudowy, wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Tereny objęte planem miejscowym stanowią fragment przestrzeni z kształtującą się już zabudową, jak i przestrzeni zurbanizowanej niezabudowanej, jednak o korzystnych głównych układach komunikacyjnych dla funkcjonowania ww. terenów. Nowe inwestycje, realizowane w ramach delegacji uchwały inicjującej plan miejscowy, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych miasta Łuków.

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych. Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium miasta.

Przedmiotowy dokument został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r. nr 164, poz. 1587).

1. **Sposób realizacji wymogów wynikaj**ą**cych z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
2. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach od Nr 1 do Nr 3. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §8 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §13 przedmiotowego dokumentu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami oraz obsługi komunikacyjnej. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

1. **Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §9 uchwały dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu i §10 określającym zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. W §12 zawarto regulacje dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej na terenach objętych ustaleniami projektu planu miejscowego.

1. **Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych. Obszary objęte planem znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie ma konieczności występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Natomiast, stwierdzono konieczność występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne. W związku z powyższym przeznaczono na cele nieleśne grunty leśne objęte planem, o powierzchni 0,8121 ha, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne decyzją z dnia 27 lutego 2017 r., znak: RŚ.7151.25.2017.KKO.

1. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Plan miejscowy w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących zagadnień w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także w zakresie terenów i obiektów objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego.

1. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Plan miejscowy w §9 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenach objętych planem, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Uciążliwość w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W §17 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan w swoich granicach opracowania obejmuje tereny dróg publicznych, ale nie obejmuje stref zamieszkania oraz stref ruchu. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonych funkcji terenów i potrzeb w §17. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależał będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. §14 zawarto natomiast ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. W graniach terenów objętych planem nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani zagrożenia osuwania się mas ziemnych, nie występują także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. **Walory ekonomiczne przestrzeni**

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków. 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 został sporządzany. Jednak zawarte w §13 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Strzelniczej, przy ul. Świderskiej oraz pomiędzy ul. Zagrodową, ul. Wereszczakówny, Al. Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Świderską”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Plan zakłada realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy, polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej. Bezpośrednia korzyść jaką może odnieść miasto uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to przede wszystkim możliwość uzyskania znaczących wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości objętych projektem planu miejscowego. Kolejną znaczącą korzyścią z uchwalenia planu miejscowego będzie znaczące zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stale zasilać budżet miasta. Pośrednią korzyścią związaną z uchwaleniem planu miejscowego będzie poprawa warunków dla lokalizacji przedsięwzięć na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, co powinno generować nowe miejsca pracy w tym rejonie.

1. **Prawo własności**

W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty należące zarówno do miasta Łuków, jak i do osób prywatnych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. W sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów. Powyższe przeanalizowano, ograniczając do niezbędnego minimum przeznaczenia terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne – drogi publiczne na terenach prywatnych. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W planie uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla potencjalnych inwestorów m.in. rozszerzenie katalogu zabudowy dopuszczonej do realizacji.

1. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Ustalenia w powyższym zakresie zostały zawarte w §8 projektu uchwały. Przedmiotowy plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

1. **Potrzeba interesu publicznego**

Plan miejscowy w §17 i §18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §20 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szanse na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów wskazanych pod zabudowę. Zapewniona została także ciągłość i spójność systemu komunikacji samochodowej. Plan miejscowy ustala w §12 zasady lokalizacji przestrzeni publicznej, a tym samym nie narusza interesu publicznego.

1. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy w §17 i §18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Wymóg ten został spełniony poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 25.10.2016 roku ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie internetowej miasta i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wpłynęło 6 wniosków w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz odpowiednio co do terminów zawiadomień o przystąpieniu do sporządzania planu skierowanych do organów i instytucji opiniujących/uzgadniających 13 wniosków. Zarówno w jednym jak i w drugim zakresie wnioski te zostały uwzględnione w całości lub w części. Opracowany projekt planu miejscowego został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu. Zapewniona została również możliwość dalszego udziału społeczeństwa nad pracami związanymi z projektem planu poprzez wyłożenie go do publicznego wglądu, o którym to społeczeństwo zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia. W związku z powyższym zorganizowano również dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

1. **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Na tym etapie ten wymóg został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

1. **Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Zapisy planu zawarte w §9 i §18 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów stwierdzono, iż:

Podstawą dla rozwiązań projektowych w części terenów objętych granicami opracowania były dotychczasowe plany z 2011 r., ze późniejszymi zmianami, funkcjonujące jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów będących we władaniu osób fizycznych z uwzględnieniem zapisów obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta Łuków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu terenów pod infrastrukturę techniczną w celu zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Ustalono, że objęte planem tereny stanowią zarówno własność Miasta Łuków jaki i że są to tereny prywatne. Obszary objęte planem miejscowym były już przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem obszaru wskazanego na załączniku Nr 1, który to został rozszerzony w kierunku północnym, jako jego kontynuacja. Plan nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych, a jedynie weryfikuje ustalenia dla istniejących terenów inwestycyjnych.

Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu i publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp, której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dokonano w niej swoistej oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez składanie wniosków, a następnie uwag do przedmiotowego projektu planu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, oraz poprzez dyskusję publiczną na temat przyjętych w nim rozwiązań. W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Miasta Łuków o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Na skutek opracowanego, zgodnie z wnioskami osób zainteresowanych, projektu planu założono, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenów objętych planem zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki miasta. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została też poddana zaopiniowaniu i publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ustalenia nowego planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

1. **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy**

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej już zabudowy określone w planie wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

W nawiązaniu do powyższego:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. Tereny objęte planem są przeznaczone pod zabudowę w dotychczas obowiązujących miejscowych planach. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszary objęte sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenów, stanowi adaptację istniejących funkcji, jako terenów zabudowy w świetle dotychczasowych aktów planistycznych miasta;
2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego planu, zostało spełnione w wyniku wprowadzonych zasad w §17 planu;
4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.
5. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy**

„Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Łuków w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Łuków” przyjęto uchwałą Nr XXXII/226/2017 Rady Miasta Łuków z dnia 26 stycznia 2017 r.

Wyniki sporządzonej ,,Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Łuków.......”, która została pozytywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, potwierdzają zasadność sporządzania przedmiotowego planu.

Miasto Łuków, ma pokrycie planami miejscowymi w granicach administracyjnych, które zostały opracowane pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te obejmują prawie całość terenów w granicach administracyjnych miasta, bo aż 97%. Planami nie są objęte tereny kolejowe (tereny zamknięte), dla których zgodnie z obowiązującymi na czas sporządzania miejscowych planów przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalało się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych, oraz działki, na których plany zostały uchylone wyrokami Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zasadniczo są zgodne z obowiązującymi przepisami. Stwierdzono, iż zostały one wykonane w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. lecz nie zawierają one i tak wszystkich ustaleń ze względu na ich uchwalenie przed zmianami zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uchwale dotyczącej przedmiotowego opracowania stwierdzono konieczność kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Miasta Łuków.

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną miasta sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków przyjętego Uchwałą Nr XII/51/2007 Rady Miasta Łuków z dnia 5 października 2007 r. z późn. zm.

Miasto Łuków może się poszczycić czytelnym i przejrzystym schematem działań kształtujących przestrzeń miejską i stojących na straży przestrzegania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Realizuje w ten sposób ustawowe zadania władztwa planistycznego na terenie miasta

Na potrzeby przedmiotowego planu została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie przy ul. Strzelniczej, przy ul. Świderskiej oraz pomiędzy ul. Zagrodową, ul. Wereszczakówny, Al. Ryszarda Kaczorowskiego i ul. Świderską oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w której określono:

1. przedmiot i cel opracowania,
2. podstawę prawną,
3. informacje o obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
4. analizę ustaleń planistycznych,
5. stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków,
6. zasadność przystąpienia do sporządzenia planu,
7. zakres prac planistycznych,
8. materiały geodezyjne niezbędne do opracowania planu.

Analiza, o której mowa jest elementem składowym dokumentacji formalnoprawnej, podlegającej ocenie zgodności z prawem.

1. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż plan miejscowy wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, zarówno związane z dochodami (podatki od nieruchomości, opłaty planistyczne) jak i wydatkami.

Realizacja ustaleń planu będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez miasto nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej. Będą to znaczące wydatki związane z budową dróg gminnych oraz rozbudową sieci infrastruktury technicznej. Wydatki związane z kosztami wykupu nieruchomości pod drogi oszacowano na ok. 156 356,64 zł, a na realizacją dróg gminnych i budowę infrastruktury technicznej szacunkowa kwota wynosi ok. 2 503 120,00 zł. Ponadto realizacja ustaleń planu będzie się również wiązać z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości. Wydatki z tym związane oszacowano na ok. 10 000,00 zł.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla miasta wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Uchwalenie planu spowoduje, iż to jednak wpływy do budżetu miasta będą znacząco przeważały wydatki. Dochody związane z realizacją planu miejscowego oszacowano na ok. 10 255 913,57 zł.

1. **Przebieg procedury planistycznej**

Dotychczasowa procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny 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.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej miasta dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków, przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony plan zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części miasta, dla której został on opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy plan spełniał warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miasta Łuków w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały było zasadne.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Jodełko