

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXVIII/280/2017 Rady Miasta Łuków z dnia 2 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony wschodniej, ul. Cieszkowizna, ul. Partyzantów, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Warszawską, terenem PKP

1. Wstęp

Przedmiotowa zmiana planu stanowi realizację Uchwały Nr XXIV/173/2016 Rady Miasta Łuków z dnia 16 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony wschodniej, ul. Cieszkowizna, ul. Partyzantów, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Warszawską, terenem PKP.

Na obszarze objętym przedmiotową zmianą planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony wschodniej, ul. Cieszkowizna, ul. Partyzantów, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Warszawską, terenem PKP, zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/34/2011 Rady Miasta Łuków z dnia 08 marca 2011 r.

Sporządzona zmiana planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu z 2011 roku w części znajdującej się w granicach obszaru objętego projektem uchwały.

Zmiana planu miejscowego w graniach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 sporządzana została 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 wyznaczony w Studium teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Przedmiotowy teren stanowi adaptację oraz kontynuację funkcji terenu znajdującej się w dotychczasowym użytkowaniu.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w przedmiocie uchwały obszaru była przede wszystkim konieczność zmiany wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Teren objęty zmianą planu miejscowego stanowi fragment przestrzeni z kształtującą się już zabudową, jak i przestrzeni nieurbanizowanej, jednak o korzystnych głównych układach komunikacyjnych dla funkcjonowania ww. terenu.

Zmiana planu miejscowego będąca 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. Przedmiotowa zmiana planu miejscowego przedłożona do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Rysunek przedmiotowej zmiany planu został opracowany w skali 1:500, 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.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub

różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §8 zmiany 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 terenu. Celem regulacji przyjętych w zmianie planu jest utrzymanie zasad zagospodarowania na nowych terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu miejscowego 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 oraz §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. Zmiana planu 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. Zmiana planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. W §12 zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących zagadnień w zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami zmiany planu miejscowego.

3)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 zmiany planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia zmiany planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych. Obszar objęty zmianą planu znajduje 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 występuje konieczność opracowania wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze. Nie stwierdzono również konieczności występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego lub Ministra Środowiska o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zmiana planu miejscowego 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 zmiany planu miejscowego.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Zmiana planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenie objętym zmianą planu, 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 znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko. W §17 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zmiana planu w swoich granicach opracowania nie obejmuje terenów dróg publicznych, ani stref zamieszkania oraz stref ruchu. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są w §17 względem wprowadzonej funkcji terenu i potrzeb. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. §14 zawiera 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 granicach terenu objętego zmianą planu 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

6)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. Zmiana planu miejscowego została opracowana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego został sporządzany. Jednak zawarte w §13 zmiany 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony wschodniej, ul. Cieszkowizna, ul. Partyzantów, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Warszawską, terenem PKP”. Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na dalszy rozwój terenu w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Zmiana planu nie zakłada realizacji zadań z zakresu zadań własnych gminy. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą znaczące, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem, zarówno dla zagospodarowania przestrzeni jak również dla budżetu miasta. Sporządzenie zmiany planu miejscowego i jej realizacja przyniesie miastu korzyści długoterminowe w postaci utrzymania wpływów z podatku od nieruchomości. Pośrednią korzyścią związaną z uchwaleniem zmiany planu miejscowego będzie poprawa warunków dla lokalizacji przedsięwzięć na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, co powinno generować nowe miejsca pracy w tym rejonie.

7)Prawo własności

W granicach obszaru objętego zmianą planu znajduje się grunt należący wyłącznie do osoby prywatnej. Ustalenia zmiany 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 sporządzonej zmianie planu miejscowego wzięto pod uwagę wnioski właściciela terenu. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W przedmiotowej zmianie planu brak jest konieczności przeznaczania przedmiotowych terenów pod inwestycje celu publicznego. W zmianie planu uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla inwestora.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania zmiany planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

Potrzeba interesu publicznego

Zmiana planu miejscowego 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. Zmiana planu poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów. W zmianie planu miejscowego nie wyznaczono terenów dróg publicznych. Zmiana planu miejscowego w §12 odnosi się do zasad lokalizacji przestrzeni publicznej. W paragrafie tym zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących zagadnień związanych z lokalizacją przestrzeni publicznej, gdyż takowa nie występuje na terenie objętym ustaleniami zmiany planu miejscowego, a tym samym nie został naruszony interes publiczny.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

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

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wymóg ten został spełniony poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do zmiany planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 21.02.2017 roku ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na Biuletynie Informacji Publicznej, stronie internetowej miasta Łuków i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łuków o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowej zmiany planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże konieczność zainicjowania uchwały o przystąpieniu do sporządzania tej zmiany była odpowiedzią na wcześniej złożony do Burmistrza Miasta Łuków wniosek, który stał się podstawą do podjęcia tejże uchwały. Natomiast wpłynęło 11 wniosków, które były odpowiedzią na zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu skierowanych do organów i instytucji opiniujących/uzgadniających, a które to zostały w całości lub w części uwzględnione. Opracowana zmiana planu miejscowego została poddana uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie zapewniono udział społeczeństwa nad pracami związanymi z przedmiotowym projektem zmiany planu poprzez wyłożenie go do publicznego wglądu, o którym to społeczeństwo zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia. W trakcie trwania wyłożenia odbyła się również dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Udział społeczeństwa w toku opracowania zmiany planu, został także zapewniony zgodnie z wymogami 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 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Do przedmiotowego opracowania nie wpłynęła żadna uwaga.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten został spełniony poprzez udokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Poinformowano społeczeństwo za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy i na stronie internetowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu zmiany planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania zmiany planu miejscowego.

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

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

Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy

Ustalenia przyjęte w zmianie planu równoważą interes publiczny z interesem właściciela prywatnego. Podstawą dla rozwiązań projektowych był dotychczasowy plan z 2011 r. zatwierdzony Uchwałą Nr VI/34/2011 Rady Miasta Łuków z dnia 08 marca 2011 r., funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarze objętym przedmiotową zmianą planu, nie zaskarżany i nie kwestionowany, a zatem można przyjąć, iż dobrze wyważony i kompromisowy. 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 ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanej zmiany planu miejscowego. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów będących we władaniu osoby fizycznej z uwzględnieniem zapisów obowiązującego planu na terenie miasta Łuków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu terenów pod infrastrukturę techniczną w celu zapewnienia zaopatrzenia terenu objętego zmianą planu w niezbędne media. Objęty zmianą planu teren stanowi własność prywatną. Obszar objęty zmianą planu miejscowego był już przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MNU) w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych, a jedynie weryfikuje ustalenia dla istniejącego terenu inwestycyjnego.

Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie zmiany 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, a następnie publicznej weryfikacji na etapie wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu. Opracowana została również prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany 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 zmiany planu na dochody i wydatki gminy. 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 zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez składanie wniosków, a następnie uwag do projektu zmiany planu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, oraz poprzez udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań.

W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza Miasta Łuków o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, nie wpłynęły, poza wnioskiem inwestora, wnioski od osób fizycznych i prawnych, ani żadna uwaga. W związku z powyższym, zakłada się, że istniejący i planowany sposób użytkowania i zagospodarowania terenu objętego

zmianą planu zachowuje równowagę między interesem publicznym, a interesami prywatnymi. Ustalenia zmiany planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

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

Teren przeznaczony dla sytuowania nowej zabudowy określony w zmianie planu wyznaczony został 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:

kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione w wyniku braku konieczności planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem wyłącznie istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogi publiczne, dla których ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie dotychczasowego planu miejscowego i przepisów odrębnych. Przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, jako zrealizowane i istniejące, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących istniejącej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w przypadku przedmiotowej zmiany planu nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu;

zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowej zmiany planu, który nie obejmuje dróg publicznych nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu;

dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenu w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto przygotowując projekt zmiany planu miejscowego uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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 przedmiotowej zmiany 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 ok. 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 opracowania, o którym mowa powyżej, stwierdzono konieczność kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju Miasta Łuków.

Przedstawiona do uchwalenia zmiana planu miejscowego jest zgodna z polityką przestrzenną miasta sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków przyjęty 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 przedmiotowej zmiany planu została opracowana analiza zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony wschodniej, ul. Cieszkowizna, ul. Partyzantów, ul. Doktora Andrzeja Rogalińskiego, ul. Warszawską, terenem PKP oraz stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w której określono:

przedmiot i cel opracowania,

podstawę prawną,

informacje o obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

analizę ustaleń planistycznych,

stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków,

zasadność przystąpienia do sporządzenia zmiany planu,

zakres prac planistycznych,

materiały geodezyjne niezbędne do opracowania zmiany planu.

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż wprowadzana zmiana planu miejscowego wywoła skutki finansowe dla budżetu gminy, wyłącznie związane z dochodami (podatki od nieruchomości).

Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez miasto nakładów na budowę infrastruktury technicznej, społecznej lub komunikacyjnej. Uchwalenie zmiany planu nie będzie powodować konieczności wypłat rekompensat związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, ani koniecznością wykupu gruntu. Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenu objętego zmianą planu miejscowego, będzie motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmiany 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.

Przebieg procedury planistycznej

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 zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu i poddany dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Opracowana zmiana planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej miasta dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowej zmianie planu 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 terenu objętego zmianą planu oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiona zmiana planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części miasta, dla której został on opracowany.

Powyższe oznacza, że zmiana planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miasta Łuków w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Jodelko