

## UZASADNIENIE

Projekt 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. Międzyrzecką 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. Międzyrzecką, 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. Międzyrzecką.

Projekt dokumentu 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. Projekt planu 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:

- 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.

Projekt planu 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 projekcie planu 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 projektu planu, które uwzględniają cechy miasta oraz uwarunkowania wynikające z obecnie obowiązujących planów miejscowych;

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.04.2024 r. do 07.05.2024 r.

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) projekt planu 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) projekt planu, na podstawie art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 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 projektem planu 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 projektem planu 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 – projekt planu 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 projektu 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 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 istniejący 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 może 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

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.04.2024 r. do 07.05.2024 r.

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 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 zostały wniesione uwagi. Po zakończeniu procedury ponownego wyłożenia do publicznego projektu planu, w wyniku autopoprawek, do przedmiotowego dokumentu zostały wprowadzone zmiany. W związku z wprowadzonymi zmianami, ponawia się procedurę wyłożenia projektu dokumentu, w zakresie wprowadzonych korekt;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia i obwieszczenia, związane z procedurą przedmiotowego planu są publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej miasta Łuków. Każdy zainteresowany ma 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 projektu 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 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.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr LXXXV/676/2024 Rady Miasta Łuków z dnia 25 stycznia 2024 roku w sprawie 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 zostanie określony w sporządzanej na podstawie art. 17 ust. 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prognozie skutków finansowych. Dotychczas 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.