

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy terenem PKP, ul. Żelechowską, ul. Warszawską oraz rzeką Krzną Południową sporządzony został na podstawie uchwały nr XXX/239/2020 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, ul. Żelechowską, ul. Warszawską oraz rzeką Krzną Południową.

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:

- wyznaczeniu nowych obszarów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i usług zgodnie z obowiązującym Studium;
- zmianie wskaźników urbanistycznych z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania terenu oraz 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 2022 r. poz. 503 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;
- 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 z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 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,

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.05.2023 r. do 07.06.2023 r.

- 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: produkcyjno-usługowej, mieszkaniowo-usługowej oraz rekreacyjnej w postaci ogrodów działkowych. 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 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 elektronicznej. W dniach od 25 stycznia 2023 r. do 23 lutego 2023 r. projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, a dnia 16 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu zostały wniesione uwagi. W wyniku uwzględnienia części uwag, w projekcie planu zostały wprowadzone korekty. W związku z wprowadzonymi zmianami, procedura wyłożenia projektu dokumentu zostanie ponowiona, 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;

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.05.2023 r. do 07.06.2023 r.

- 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.

Projekt planu zabezpiecza interes publiczny, poprzez zapewnienie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy sporządzaniu dokumentu, uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr XXXII/226/2017 Rady Miasta Łuków z dnia 26 stycznia 2017 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.