Burmistrz Miasta Łuków

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŁUKÓW



Warszawa – Łuków, 04 sierpnia 2026r.

<u>Opracował zespół firmy ARCHISPLAN STUDIO w składzie:</u>

mgr inż. arch. Izabela Sobierajska

mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk (Roburban)

inż. biotechnologii Katarzyna Ewa Sobierajska

SPIS TREŚCI

WSTĘP 4

CZĘŚĆ 1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁUKÓW 5
I. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA 5
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY: 14
1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 14
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 17
3. Obszary gruntów zmeliorowanych 19
4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 20
5. Strefy ochronne ujęć wody 20
6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 21
7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 21
8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 22
9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 23
10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami 23
11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 29
12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 29
13. Obszary ograniczonego użytkowania 30
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 31
15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 31
16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 32
17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 32
18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 34
19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 34
20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 34
21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 39
22. Opracowanie ekofizjograficzne 39
23. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie 43

CZĘŚĆ 2. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŁUKÓW 46
I. STREFY PLANISTYCZNE I STANDARDY URBANISTYCZNE ORAZ PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA 46
1. Strefy planistyczne 46
2. Standardy urbanistyczne 47
II. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) I PRZYCZYNY JEGO WYZNACZENIA 58
III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH 60
1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Łuków 60
2. Chłonność terenów w granicach obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ) 63
IV. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OZS) I PRZYCZYNY JEGO WYZNACZENIA 65
V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 67

WSTĘP

Projekt planu sporządzono jako realizację Uchwały Nr XC/710/2024 z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego miasta Łuków. Planem ogólnym objęto obszar miasta w jego granicach administracyjnych.

Potrzeba sporządzenia aktu planowania przestrzennego wynika z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej Ustawą. Plan ogólny będzie uwzględniany przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz będzie stanowił podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – te zaś stanowią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

Plan ogólny miasta Łuków został sporządzony według przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Przy opracowaniu planu kierowano się wytycznymi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W Planie ogólnym miasta Łuków uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające z art. 13b Ustawy. W dokumencie zawarto szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 Ustawy. Do uzasadnienia do planu ogólnego miasta Łuków dołączono również część graficzną.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy 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 ze zm.), w dniu wejścia w życie planu ogólnego miasta Łuków traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków, przyjęte Uchwałą Nr XII/51/2007 Rady Miasta Łuków z dnia 5 października 2007 r. ze zmianami.

CZĘŚĆ 1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁUKÓW

I. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego został przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 roku.

Wizja rozwoju województwa wskazana w tym dokumencie określa cel rozwoju dla miasta Łuków jako ośrodka lokalnego, pełniącego ważną rolę w zakresie funkcji sektora publicznego. W ramach ustalonych planem obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym Łuków wskazano jako miejski obszar funkcjonalny ośrodków lokalnych rekomendowanych do wzmacniania funkcji subregionalnych i jednocześnie ośrodek w granicach obszaru funkcjonalnego gospodarki hodowlanej.

„Ze względu na przyjęte w Planie kierunki rozwoju systemu osadniczego i związaną z tym identyfikację ośrodków lokalnych posiadających potencjał rozwojowy do wzmacniania funkcji subregionalnych, do planowania rozwoju w wymiarze ponadgminnym rekomenduje się miasta: Biłgoraj, Janów Lubelski, Kraśnik, Łuków, Włodawa i Hrubieszów."

„Jako obszary funkcjonalne, w odniesieniu do tych ośrodków rekomenduje się gminy (…) Łuków – gmina Łuków (…).

Priorytet rozwojowy:

- zwiększenie elastyczności i komplementarności ponadlokalnych rynków pracy oraz atrakcyjności miejsca zamieszkania i dostarczania usług,
- przywracanie żywotności relatywnie rozległych obszarów monofunkcyjnych przez wprowadzanie wielofunkcyjności i różnorodności oferty miejskiej.

Funkcje rozwojowe:

Założeniem kształtowania ośrodków subregionalnych jest rozwój wielofunkcyjny polegający na wzmacnianiu różnych ogniw bazy ekonomicznej i społecznej służącej poprawie ich konkurencyjności oraz zapewnieniu optymalnego dostępu do usług o znaczeniu regionalnym. Miasta o randze subregionalnej pełnią szczególną rolę we wspomaganiu procesów dyfuzji płynących z ośrodka metropolitalnego na teren województwa. W związku z tym za podstawowe funkcje rozwojowe należy uznać funkcję usługową, produkcyjną oraz mieszkaniową.

Dla obszarów podmiejskich wskazuje się funkcje rozwojowe:

- podstawowe – mieszkaniowa, żywicielska miasta,
- towarzyszące – rekreacyjna, usługowa (w tym usługi uciążliwe).

Wiodące kierunki zagospodarowania:

- realizacja układów obwodnicowych,
- rozwój i integracja transportu publicznego,
- usprawnienie i integrację systemów gospodarki komunalnej.

Zasady i warunki zagospodarowania:

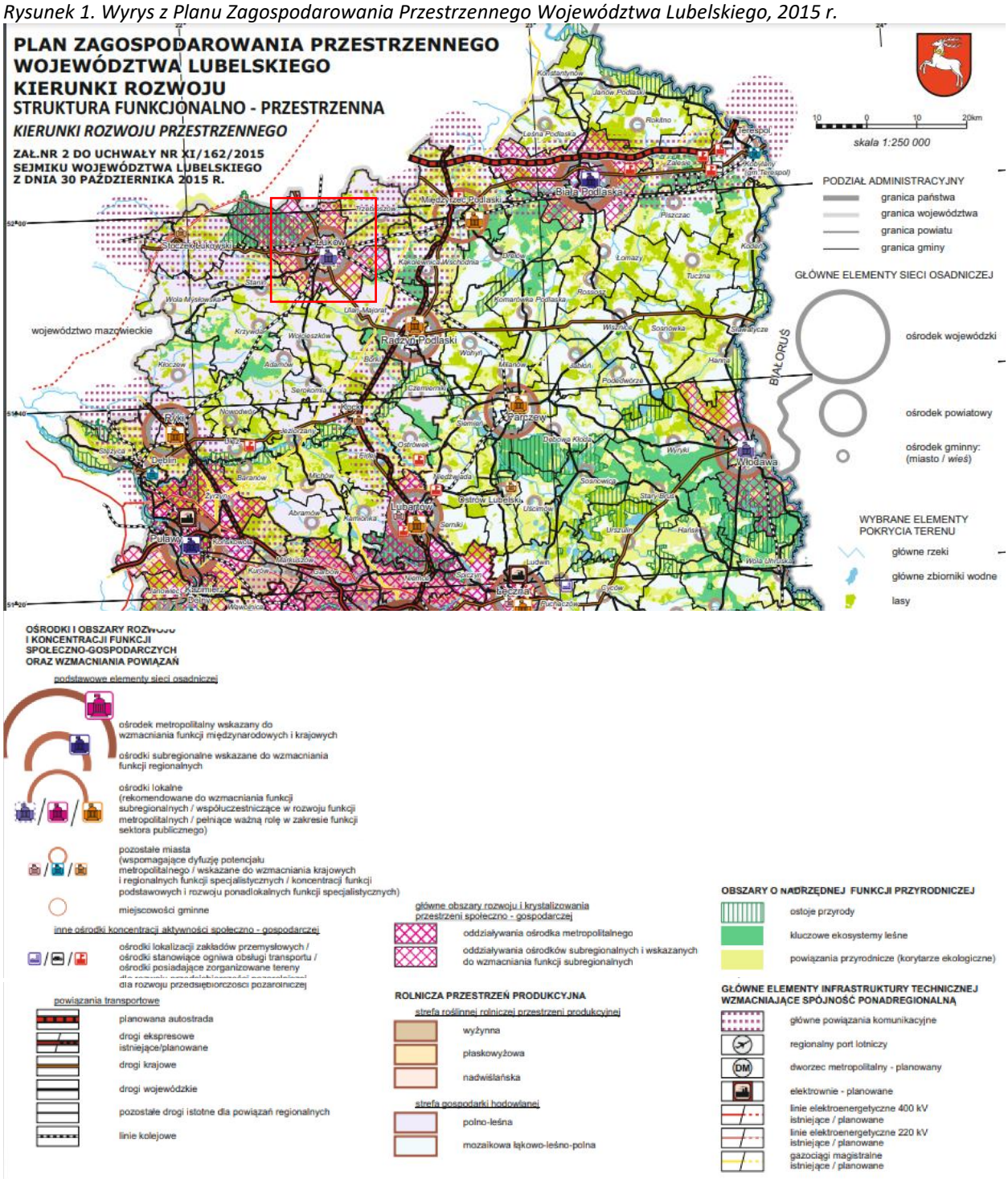
- rozwój zagospodarowania zapewniający niekolizyjne funkcjonowanie:
  - terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - powiązań systemu przyrodniczego miasta z podmiejskimi terenami otwartymi,

- zielonego pierścienia (Green Belt) zapewniający utrzymanie przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej oraz strefy żywicielskiej miasta.

Typ obszaru strategicznej interwencji według SRWL: • miasta subregionalne,

Typ obszaru funkcjonalnego według KPZK 2030: • miejskie obszary funkcjonalne – ośrodków subregionalnych.”

Rysunek 1. Wyrys z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, 2015 r.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, 2015 r.

Jednocześnie „obszar funkcjonalny gospodarki hodowlanej obejmuje tereny nizinne, charakteryzujące się specyficznymi warunkami rozwoju. Do obszaru tego zaliczono gminy: (…) miasto i gmina Łuków (…) Cały obszar funkcjonalny posiada średnio korzystne warunki dla roślinnej produkcji rolnej, charakteryzuje się przewagą gleb zaliczanych do średnich i słabych, silnie zakwaszonych. Funkcjonujące w tym obszarze gospodarstwa rolne kierunkowane są głównie na hodowlę trzody chlewnej, bydła mlecznego i rzeźnego oraz drobiu, a także na produkcję zbóż (żyto) i ziemniaków. Obszar ten wyróżnia relatywnie duża koncentracja zakładów branży mięsnej, mleczarskiej oraz zbożowo-młynarskiej."

Rysunek 2. Wyrys z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, 2015 r.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, 2015 r.

Priorytet rozwojowy:

- aktywizacja gospodarcza oparta na rozwoju wszystkich ogniw procesu produkcji żywności.

Funkcje rozwojowe:

- podstawowe – gospodarcza (ukierunkowana na produkcję zwierzęcą),
- towarzyszące – turystyczna.

Wiodące kierunki zagospodarowania:

- gospodarka hodowlana,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój usług obsługi rolnictwa,
- produkcja biomasy dla celów energetycznych.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- utrzymanie areału trwałych użytków zielonych dla potrzeb hodowli zwierząt,
- remelioracje użytków zielonych,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych,
- użytkowanie rolnicze środowiska w sposób zachowujący różnorodność biologiczną i mozaikowatość krajobrazu,
- dostosowanie struktury agrarnej do potrzeb wysokotowarowego rolnictwa,
- zalesienia na kierunkach powiązań ekologicznych.

Dla miasta przewidziano rozwój infrastruktury przeładunkowej, związanej z trasami drogowymi i kolejowymi przebiegającymi przez miasto.

Dla zachowania walorów hydrograficznych zlewni (nierzadko o dużym znaczeniu dla rekreacji), w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych ustanawia się, jako formę planistycznej ochrony hydrosfery, projektowane obszary ochronne zlewni wód powierzchniowych (tzw. projektowane zlewnie chronione) na terenach:

- wyznaczonych do ujmowania wody przeznaczonej dla zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia,
- części wód przeznaczonych do celów rekreacyjnych,
- wyznaczonych jako wrażliwe na substancje biogenne (wytwarzane przez źródła komunalne oraz rolnictwo).

Do ochrony planistycznej wskazuje się następujące zlewnie: (…) zlewnia Świdra – Łuków**,** Stoczek Łukowski, m. Stoczek Łukowski, Wola Mysłowska, Stanin (…).

Do rewaloryzacji wskazuje się, jako priorytetowe, zdegradowane odcinki dolin rzecznych w miastach: Lublin, Łuków, Międzyrzec Podlaski, Radzyń Podlaski, Biała Podlaska, Parczew, Lubartów, Opole Lubelskie, Bełżec, Bychawa, Kraśnik, Janów Lubelski, Krasnystaw, Zamość, Chełm, Tomaszów Lubelski, Hrubieszów, Biłgoraj, a także wąskie i gęsto obudowane doliny rzeczne w obszarze Wyżyny Lubelskiej.

W ramach przeciwdziałania uciążliwościom akustycznym generowanym przez ruch komunikacyjny wskazuje się nie lokalizowanie (w lokalnych dokumentach planistycznych) funkcji wrażliwych na uciążliwości hałasu na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie głównych drogowych powiązań transportowych. Zgodnie z Programem ochrony środowiska przed hałasem dla województwa lubelskiego dla terenów poza aglomeracjami położonych wzdłuż odcinków dróg do obszarów, na których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku należą:

- w sąsiedztwie dróg krajowych (o nr 2, 12, 17, 19, 48, 63, 74 i 82) – gminy: Annopol, Biała Podlaska, Dęblin, Fajsławice, Firlej, Garbów, Głusk, Hrubieszów, Izbica, Janów Lubelski, Jastków, Kock, Konopnica, Końskowola, Krasnystaw, Kraśnik, Kurów, Lubartów, Łabunie, Łęczna, Łuków**,** Międzyrzec Podlaski, Niedrzwica Duża, Niemce, Puławy, Piaski, Ryki, Stary Zamość, Strzyżewice, Tomaszów Lubelski, Trawniki, Trzydnik Duży, Wilkołaz, Wólka, Zamość, Żyrzyn (…).

W ramach kształtowania i utrwalania tożsamości regionalnej oraz turystycznego wykorzystania potencjału kulturowego wskazuje się ośrodki koncentracji obiektów zabytkowych (powyżej 5 wpisów do rejestru zabytków); należą do nich: Łuków (…).

Wśród działań ukierunkowanych na zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego jako priorytetowe uznaje się ratowanie obiektów sakralnego budownictwa drewnianego, tj. przede wszystkim: kościołów m. in. w miejscowościach (…) Łuków (…).

W celu podkreślenia tradycji i tożsamości regionalnej wskazuje się eksponowanie: sanktuariów i miejsc pielgrzymkowych m. in. w miejscowościach: Łuków.

Jako główne ośrodki koncentracji przemysłu w obszarze województwa wskazuje się:

- aglomerację lubelską,
- miasta: Biała Podlaska, Chełm, Puławy, Zamość, Biłgoraj, Kraśnik, Łuków, Lubartów, Łęczna, Ryki, Janów Lubelski, Radzyń Podlaski, Krasnystaw, Tomaszów Lubelski, Parczew, Międzyrzec Podlaski, Stoczek Łukowski, Rejowiec Fabryczny, Bychawa, Bełżyce, Dęblin, Poniatowa.

Za główne ogniwa organizacji przestrzeni gospodarczej uznaje się:

- strefy o specjalnych warunkach inwestowania: istniejące podstrefy SSE: Mieleckiej SSE (Lublin, Chełm, Radzyń Podlaski, Zamość, Lubartów); Starachowickiej SSE (Puławy); Tarnobrzeskiej SSE (Łazy k/Łukowa, Łuków, Borownica k/Janowa Lubelskiego, miasto i gmina Tomaszów Lubelski, Ryki, Poniatowa, Kraśnik, Strzyżów gm. Horodło)
- główne strefy przedsiębiorczości: tereny inwestycyjne dla lokalizacji branż przemysłu i usług uwarunkowanych sąsiedztwem infrastruktury transportowej i logistycznej w obszarze: gmin - Chełm, Rejowiec, Dorohusk, Włodawa, Zamość, Szczebrzeszyn, Terespol, Zalesie, Niemce, Piaski, Żyrzyn, Puławy, Lubartów, Lubycza Królewska (w Lubyczy Królewskiej i w sąsiedztwie przejścia graniczonego w Hrebennem), miast - Biała Podlaska, Łuków, Lublin, Świdnik, Międzyrzec Podlaski, Lubartów, Biłgoraj, Dęblin, Puławy, Hrubieszów, Chełm, Zamość.

Rekomendacje dla podmiotów realizujących politykę przestrzenną w regionie

W ramach restrukturyzacji ośrodków gospodarczych zaleca się:

- wspieranie rozwoju przemysłów wysokiej techniki w miastach: Lublin, Świdnik, Lubartów, Łęczna, Puławy, Łuków, Ryki, Dęblin, Poniatowa, Kraśnik, Janów Lubelski, Biała Podlaska, Radzyń Podlaski, Krasnystaw, Chełm, Zamość, Tomaszów Lubelski, Biłgoraj,
- dywersyfikację branżową przemysłu w ośrodkach dużego udziału gałęzi przemysłu tradycyjnego (spożywczej, drzewnej i meblarskiej): Kraśnik, Łuków, Opole Lubelskie, Poniatowa, Ryki, Hrubieszów, Krasnystaw, Parczew.

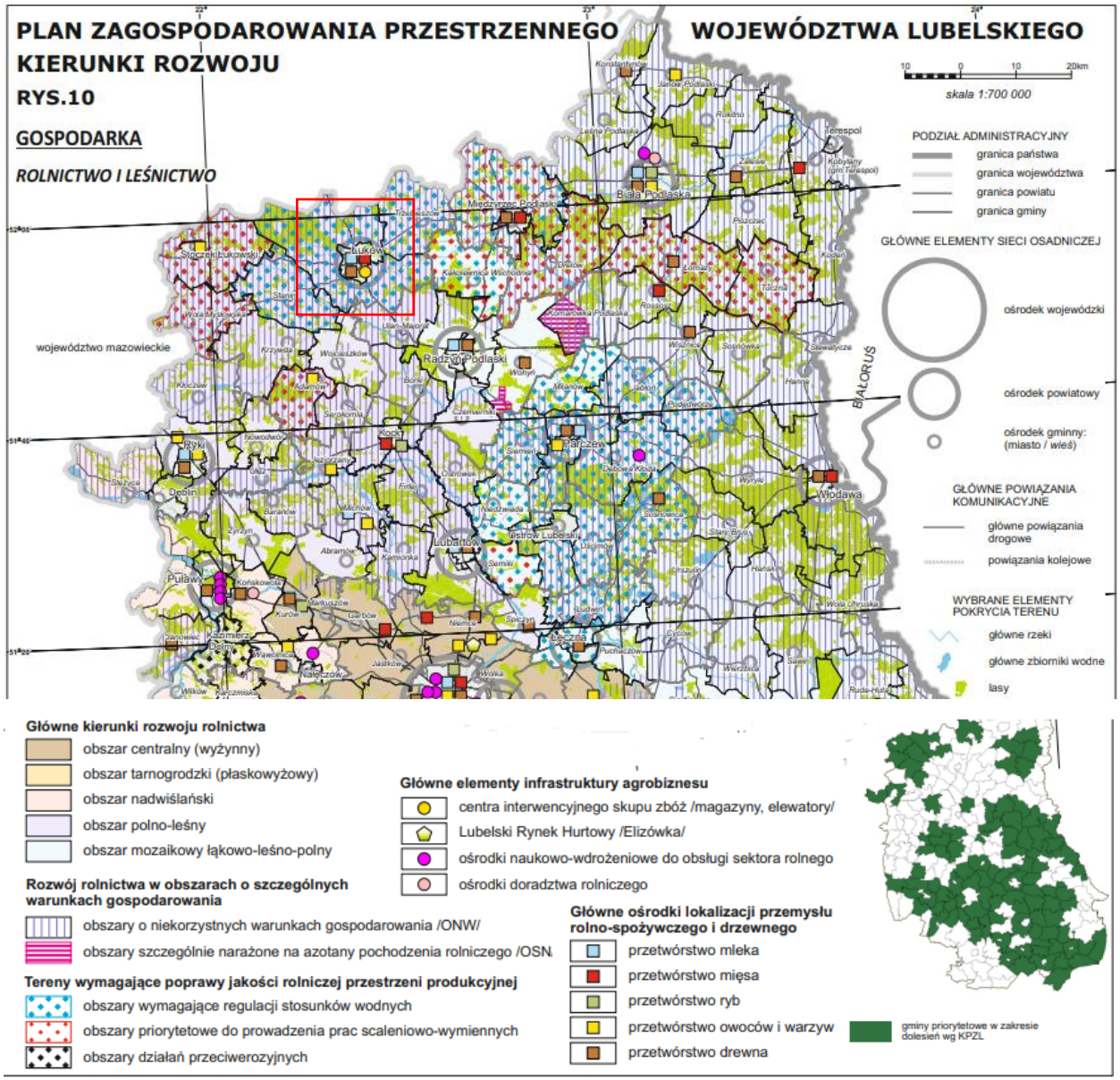
Do obszarów priorytetowych pod względem budowy oraz rozbudowy i modernizacji urządzeń melioracyjnych, obejmujących obiekty o powierzchni co najmniej 500 ha, zalicza się gminy: Dębowa Kłoda, Jabłoń, Milanów, Podedwórze, Parczew, Siemień, Sosnowica, Ostrów Lubelski, Uścimów, Serniki, Ludwin, Niedźwiada, Międzyrzec Podlaski, Kąkolewnica, Stanin, Łuków, Trzebieszów, Trzeszczany, Sułów, Nielisz, m. Szczebrzeszyn.

Jako obszary wskazane do rozwoju przetwórstwa drzewnego i papierniczego uznaje się (…) gminy o dużej koncentracji zakładów zajmujących się przeróbką drewna (tartaki) tj.: Adamów, Aleksandrów, Biała Podlaska, Biłgoraj, Dzwola, Janów Lubelski, Józefów, Kamień, Krasnobród, Księżpol, Kurów, Lubycza

Królewska, Łuków, Niedrzwica Duża, Puławy, Sitno, Sosnowica, Susiec, Tereszpol, Tomaszów Lubelski, Zalesie, Zamość, Zwierzyniec.

Jako priorytetowe w zakresie wdrażania działań służących zwiększaniu efektywności produkcyjnej gospodarstw rolnych, w tym poprzez transformację użytkowania gruntów rolnych wskazuje się gminy na terenie powiatów: bialskiego, łukowskiego, parczewskiego i włodawskiego, położone w obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW).

Rysunek 3. Wyrys z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, 2015 r.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, 2015 r.

Plan wskazuje rozwój infrastruktury turystycznej i służącej ochronie walorów turystycznych w ośrodkach i strefach turystycznych – w zakresie turystyki wypoczynkowej, jako ośrodki rekreacyjno-wypoczynkowe: Janów Lubelski, Nielisz, Krasnobród, Zwierzyniec, Susiec, Majdan Sopocki, Okuninka, Sosnowica, Uścimów, Piaseczno, Rogóźno, Ostrów Lubelski, Wola Uhruska, Starosiele, Józefów n. Wisłą, Stężyca, Stoczek Łukowski, Łuków, Józefów, Cacanin k/Frampola, Firlej, Międzyrzec Podlaski, Biłgoraj, Kraśnik (Budzyń), Chodel, Kluczkowice, Białka k/Parczewa, Janowice, Biszcza-Żary.

Dla Łukowa wskazano istniejące i projektowane elementy infrastruktury drogowej, istotne jako powiązania w układzie krajowym drogi krajowe nr 63 i nr 76, istotne jako powiazania w układzie regionalnym drogi wojewódzkie nr 806, nr 807 i nr 808 a także istotne jako powiązania w układzie ponadlokalnym drogi powiatowe nr 1202L, nr 1210L, nr 1311L Łuków, nr 1312L, nr 1371L, nr 1372L, nr 1373L, nr 1374L, nr 1375L i nr 1376L.

Dla drogi krajowej nr 76 wskazano rozbudowę i poprawę parametrów technicznych jako kluczowe zamierzenia inwestycyjne (obok zadań określonych w wykazie inwestycji celu publicznego) wpływające na poprawę funkcjonowania układu podstawowych powiązań drogowych na obszarze województwa lubelskiego. Dla drogi krajowej nr 63 wskazano jako kluczowe zamierzenia inwestycyjne budowę obwodnicy Łukowa.

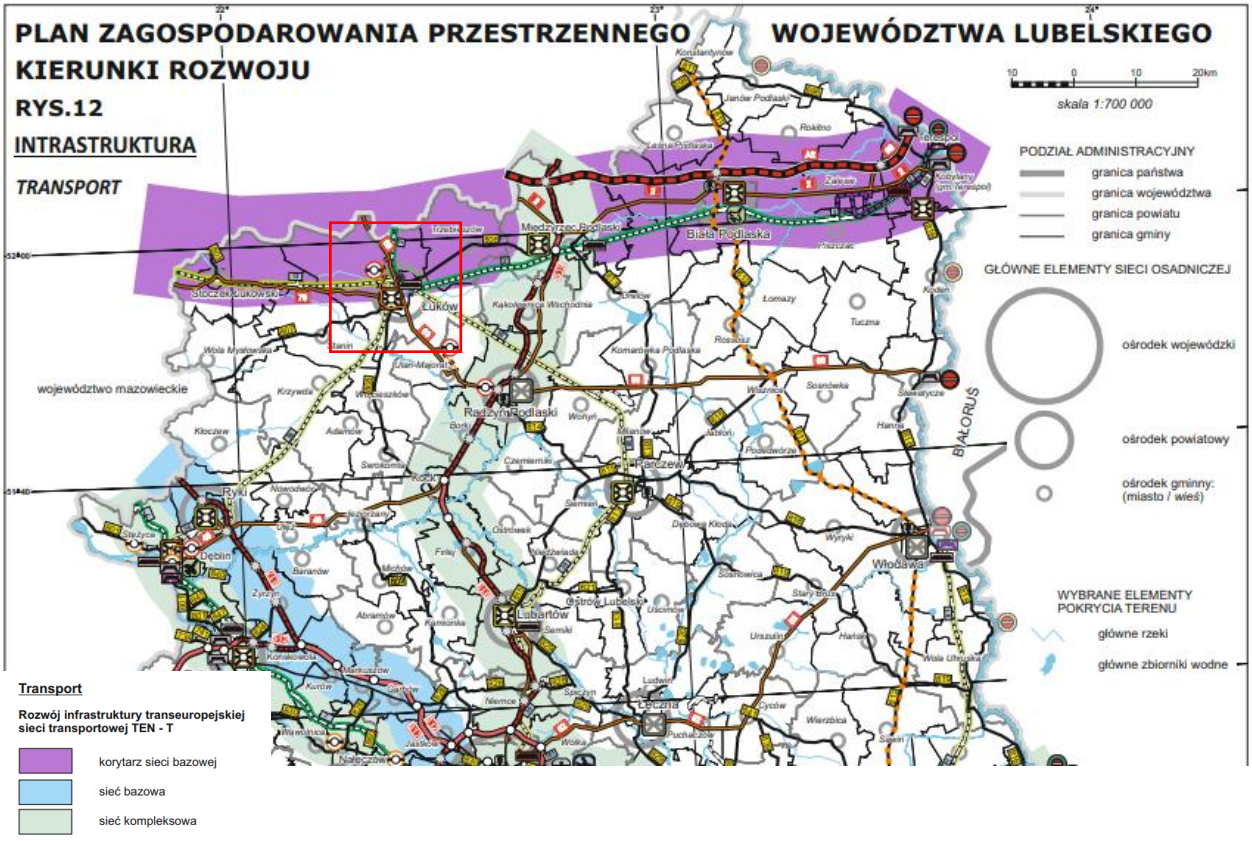
Linia kolejowa nr 2 została uznana za linię kolejową o znaczeniu międzynarodowym - w głównym korytarzu sieci bazowej TEN-T Morze Północne – Morze Bałtyckie.

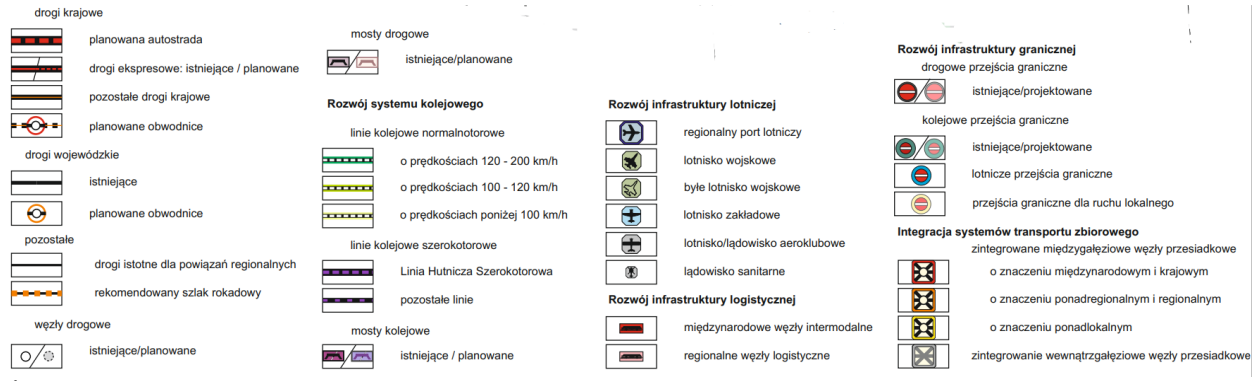
Linia kolejowa nr 12 została uznana za linię kolejową o znaczeniu międzynarodowym - w głównym korytarzu sieci bazowej TEN-T Morze Północne – Morze Bałtyckie w przewozach towarowych oraz w sieci kompleksowej TEN-T w przewozach pasażerskich. Dla tej linii wskazano poprawę parametrów technicznych i użytkowych.

Linię kolejową nr 26 wskazano jako linię kolejową o znaczeniu krajowym. Linie kolejową nr 30 jako o znaczeniu regionalnym. Dla tej linii wskazano poprawę parametrów technicznych i użytkowych.

Za główne węzły systemu kolejowego wskazane do rozwoju funkcji logistycznej uznano: Lublin, Zamość, Małaszewicze, Dorohusk, Dęblin, Łuków.

Rysunek 4. Wyrys z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, 2015 r.





Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, 2015 r.

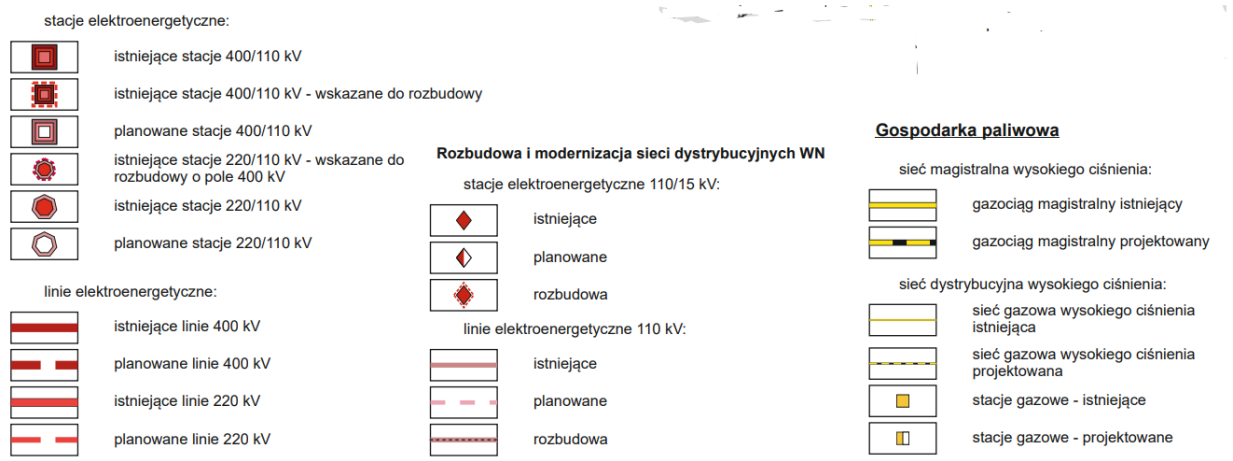
Łuków wskazano jako element sieci środków logistycznych w województwie, wskazanych do rozwoju infrastruktury logistycznej, obejmującej m. in. regionalne węzły logistyczne: Szczebrzeszyn, Zamość/Zawada, Hrubieszów, Chełm, Puławy, Łuków, Międzyrzec Podlaski, Lubartów, Biłgoraj, Rejowiec/Zawadówka, Lubycza Królewska/Hrebenne, Dęblin, Włodawa, Nałęczów/Drzewce.

Łuków określono jako zintegrowany węzeł przesiadkowy - międzygałęziowy węzeł o znaczeniu regionalnym integrujący transport kolejowy i drogowy.

Dla Łukowa wskazano budowę linii 110 kV relacji stacja Krzywda – wpięcie w linię relacji Łuków – Stoczek Łukowski (linia 2-torowa), wraz z modernizacją stacji 110/15 kV. Wskazano także gazociąg DN 200/150 mm: Gończyce – Łuków – Siedlce jako powiązanie międzyregionalne w zakresie gazownictwa.

Rysunek 5. Wyrys z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, 2015 r.





Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, 2015 r.

W zakresie gospodarki odpadami Łuków wskazano jako położony w regionie północno-zachodnim, ze zlokalizowanym w mieście składowiskiem do obsługi zastępczej. Wskazano też na istnienie w mieście zakładów zbierania i demontażu pojazdów.

W ramach przeciwdziałania skutkom suszy w zakresie przebudowy systemu melioracji szczegółowych w kierunku zwiększenia funkcji nawadniających, jako priorytetowe uznano realizację systemów nawodnień m.in. w Łukowie.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY:

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze miasta Łuków występują obszary chronione na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.). Są to: obszar Natura 2000 oraz obszar chronionego krajobrazu, obejmujące północno-zachodni skraj miasta.

1.1. Łukowski Obszar Chronionego Krajobrazu

Obszar został wyznaczony 01.01.1986 r. na mocy uchwały Nr XVII/99/86 WRN w Siedlcach z dnia 28.10.1986 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu. Aktualne warunki ochrony oraz opis granic Łukowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu reguluje Uchwała Nr XLII/625/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 13 lipca 2018 r. w sprawie Łukowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Całkowita powierzchnia obszaru na terenie województwa lubelskiego wynosi 19 020,60 ha, z czego w granicach miasta znajduje się jedynie niewielki fragment wynoszący około 245 ha.

Obszar obejmuje tereny wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych. Ponadto wytyczony obszar pełni funkcję ochronną dla kompleksów leśnych z udziałem jodły oraz wydm i mokradeł w dolinie rzeki Krzny. Łukowski Obszar Chronionego Krajobrazu wyróżnia się ciekawą i zróżnicowaną rzeźbą terenu – na jego obszarze występują liczne pagórki moreny czołowej, głazy narzutowe oraz doliny rzeczne. Obszar posiada również różnorodną szatę roślinną - na terenie Nadleśnictwa Łuków są to głównie bory z udziałem jodły, które są rzadkością w tym regionie. Łukowski Obszar Chronionego Krajobrazu przyciąga wiele gatunków ptaków.

W przytoczonym rozporządzeniu wskazano między innymi następujące zakazy dla obszaru:

1) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
2) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
3) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
4) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

   a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,

   b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.) - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakaz ujęty w pkt 1 nie dotyczy terenów, na których wykonywanie prac ziemnych związane jest z koncesją na wydobywanie kopalin ze złóż.

Zakazy, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą wykonywania prac związanych z robotami budowlanymi dopuszczonymi do realizacji przez właściwe organy na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.) na terenach:

1) przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego albo;

2) co do których wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy.

Zakaz, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy budowy nowych obiektów budowlanych, które będą uzupełniać lub przylegać do terenów położonych w obrębie jednostek osadniczych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r poz. 1443 ze zm.) pod warunkiem uwzględnienia ich lokalizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub wydania ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy.

1.2. Obszar Natura 2000 „Lasy Łukowskie"

Ustanowiony na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. (Dz. U. z 2008 r. Nr 198, poz. 1226) zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Obszar Natura 2000 Lasy Łukowskie (PLB060010) zajmuje powierzchnię 11 488.44 ha z czego na terenie miasta około 135 ha. Obejmuje swoim zasięgiem gminy powiatu siedleckiego i łukowskiego: Wiśniew (wiejska), Łuków (wiejska), Stoczek Łukowski (wiejska), Łuków (miejska), Domanice (wiejska), Stanin (wiejska). Jego łączna powierzchnia wynosi 11 488,44 ha i obejmuje kompleks leśny Lasów Łukowskich.

Jest to obszar położony na Równinie Łukowskiej, w środkowej części Niziny Północno podlaskiej. Ostoja jest usytuowana między dopływami Bugu, Krzny Południowej, Krzny Północnej, Muchawki oraz Kostrzynia. Obszar Lasy Łukowskie stanowi duży i zwarty drzewostan pokrywający lekko falistą równinę sandrową, gdzie wykształciły się siedliska borowe. Najcenniejszym elementem ostoi, pod względem przyrodniczym, są bory mieszane z jodłą. Poza tym na jej obszarze znajdują się siedliska borów sosnowych suchych i wilgotnych, w miejscach żyźniejszych występują łęgi i roślinność bagienna.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody dla obszarów Natura 2000 obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których wyznaczono obszar.

Dla obszaru Natura 2000 „Lasy Łukowskie" RDOŚ w Lublinie w dniu 5 lipca 2023 r. zawiadomił o przyjęciu tymczasowych celów ochrony dla gatunku i jego siedliska, będącego przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 Lasy Łukowskie PLB060010, obowiązujących do czasu ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Lasy Łukowskie PLB060010 w ramach Planu Urządzenia Lasu dla Nadleśnictwa Łuków na lata 2025-2034. Celem ochrony jest utrzymanie siedlisk chronionego gatunku (lelka) w stanie FV na całej powierzchni około 520 ha – siedlisko to w całości położone jest poza granicami miasta Łuków.

1.3. Pomniki przyrody

Na terenie miasta ustanowione zostały trzy pomniki przyrody: Dąb Wolność przy Placu Narutowicza, głaz narzutowy u zbiegu ulic Piłsudskiego i Spółdzielczej oraz grupa 4 drzew rosnących na działce nr ewid. 1260.

- Dąb Wolności - drzewo rosnące na północnym skraju skweru przy Placu Narutowicza.

Objęty ochroną na podstawie Orzeczenia Nr 179 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Urz. Woj. w Siedlcach z dnia 30 maja 1984 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz. WRN w Siedlcach z 1984 r. Nr 2, poz. 16). Pomnik ten to dąb szypułkowy *Quercus robur* z okazałą, równomiernie rozwiniętą koroną, o wysokości 21 m i obwodzie 2,73 m (mierzonym na wysokości 1,3 m).

W stosunku do pomnika przyrody obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Są to ograniczenia związane głównie z zakazem niszczenia lub przekształcenia obiektu, zmianą stosunków wodnych czy zmianą sposobu użytkowania ziemi.

- Głaz narzutowy - usytuowany u zbiegu ulic Piłsudskiego i Spółdzielczej. Głaz o obwodzie 6,81 m (mierzonym na wysokości 1,3 m) i wysokości 2,3 m, posiada okolicznościową tablicę upamiętniającą 750-lecie Miasta Łukowa 1233-1983.

  Objęty ochroną na podstawie Orzeczenia Nr 179 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Urz. Woj. w Siedlcach z dnia 30 maja 1984 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz. WRN w Siedlcach z 1984 r. Nr 2, poz. 15). W stosunku do pomnika przyrody obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Są to ograniczenia związane głównie z zakazem niszczenia lub przekształcenia obiektu.
- grupa 4 drzew na działce nr ewid. 1260 (własność Miasta Łuków) składa się z:
  - drzewa Baltazar - wiąz pospolity (*Ulmus minor*) o obwodzie pnia wynoszącym 3,20 m (mierzonym na wysokości 1,3 m);
  - drzewa Ambroży - dąb szypułkowy (*Quercus robur L*.) o obwodzie pnia wynoszącym 3,15 m (mierzonym na wysokości 1,3 m);
  - drzewa Mieczysław - dąb szypułkowy (*Quercus robur L.)* o obwodzie pnia wynoszącym 3,2 m (mierzonym na wysokości 1,3 m);
  - drzewa Aleksandra - sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris L.)* o obwodzie pnia wynoszącym 2,75 m, (mierzonym na wysokości 1,3 m)

  Drzewa te objęto ochroną na podstawie Uchwały Nr L/357/2021 Rady Miasta Łuków z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z 2021 r. poz. 5153), w której to Uchwale w stosunku do pomników przyrody wprowadzono następujące zakazy:

  1) niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obiektu;

  2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu wokół drzew;

  3) uszkadzania i zanieczyszczenia gleby;

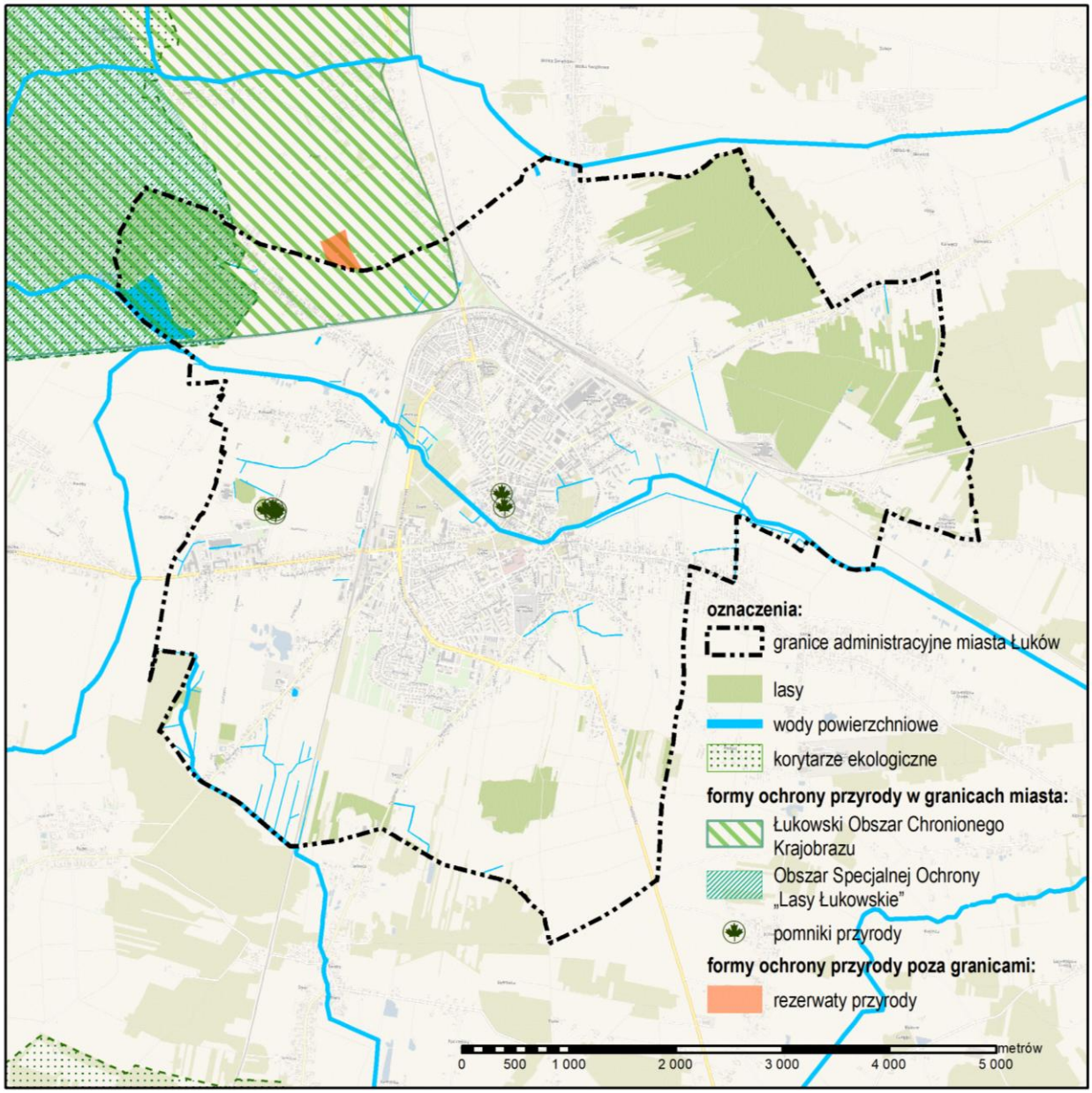
  4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej i wodnej;

  5) umieszczania tablic reklamowych.

1.4. Rezerwaty przyrody

Na styku z północną granicą miasta Łuków istnieje rezerwat przyrody Kra Jurajska, ustanowiony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 15 grudnia 1980 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. z 1980 r., Nr 5, poz. 48). Celem ochrony jest zachowanie unikalnego złoża iłów jurajskich z licznymi skamieniałościami, głównie amonitów. Obszar ten stanowią w terenie pola i nieużytki. Analogicznie zagospodarowane są tereny położone w granicach miasta, sąsiadujące z obszarem rezerwatu. Dla rezerwatu nie ustanowiono otuliny – nie obowiązują formalne ograniczenia dla zagospodarowania w granicach miasta Łuków.

Rysunek 6. Formy ochrony przyrody i lasy na obszarze miasta Łuków i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

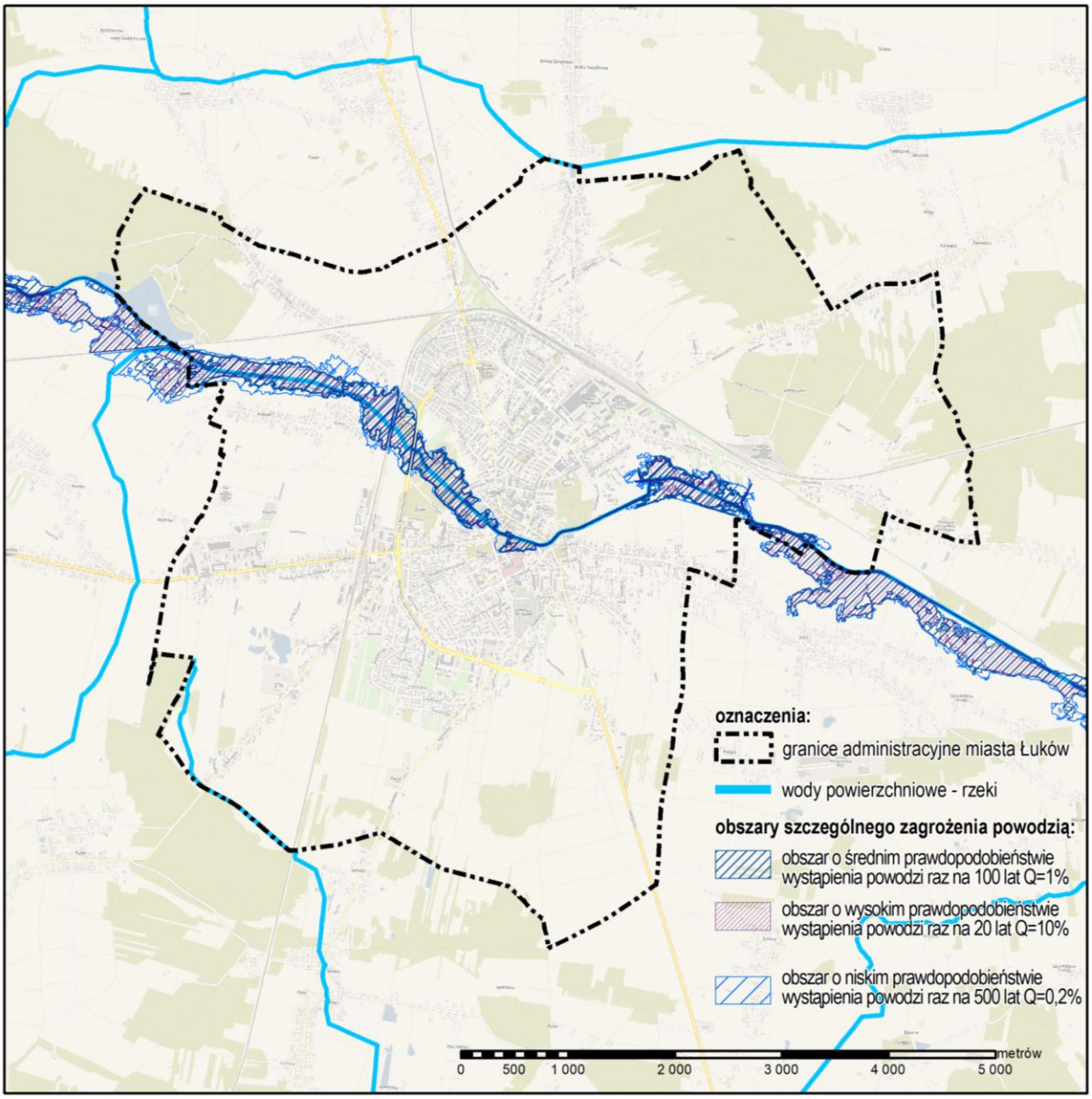
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze miasta Łuków wyznaczone zostały obszary zagrożenia powodzią od przepływającej w centrum miasta z zachodu na wschód Krzny Południowej. Strefy powodziowe wskazują obowiązujące mapy zagrożenia powodzią (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP).

Mapy MPZ ilustrują tereny narażone na powódź z różnym poziomem prawdopodobieństwa wystąpienia:

- tereny o niskim prawdopodobieństwie powodzi (Q=0,2%) – szacowane na raz na 500 lat,
- tereny o średnim prawdopodobieństwie (Q=1%) – około raz na 100 lat,
- tereny o wysokim prawdopodobieństwie (Q=10%) – raz na 10 lat.

Rysunek 7. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi na obszarze miasta Łuków i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: Mapy zagrożenia powodziowego, dane PGW Wody Polskie

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. Q=1% i Q=10%, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, wymagające uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Obszar Q10% mieści się w granicach obszaru Q=1%.

W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w mieście Łuków przeważają tereny otwarte – łąki i pastwiska, tereny rolne i porolne, z naturalną sukcesją roślinności ruderalnej. Jedynie w centralnym fragmencie miasta obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują kwartał istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W granicach miasta Łuków Krzna Południowa przepływa korytem nieobwałowanym – stąd też nie wskazuje się ani wałów przeciwpowodziowych ani pasów o szerokości 50 m od stopy wału.

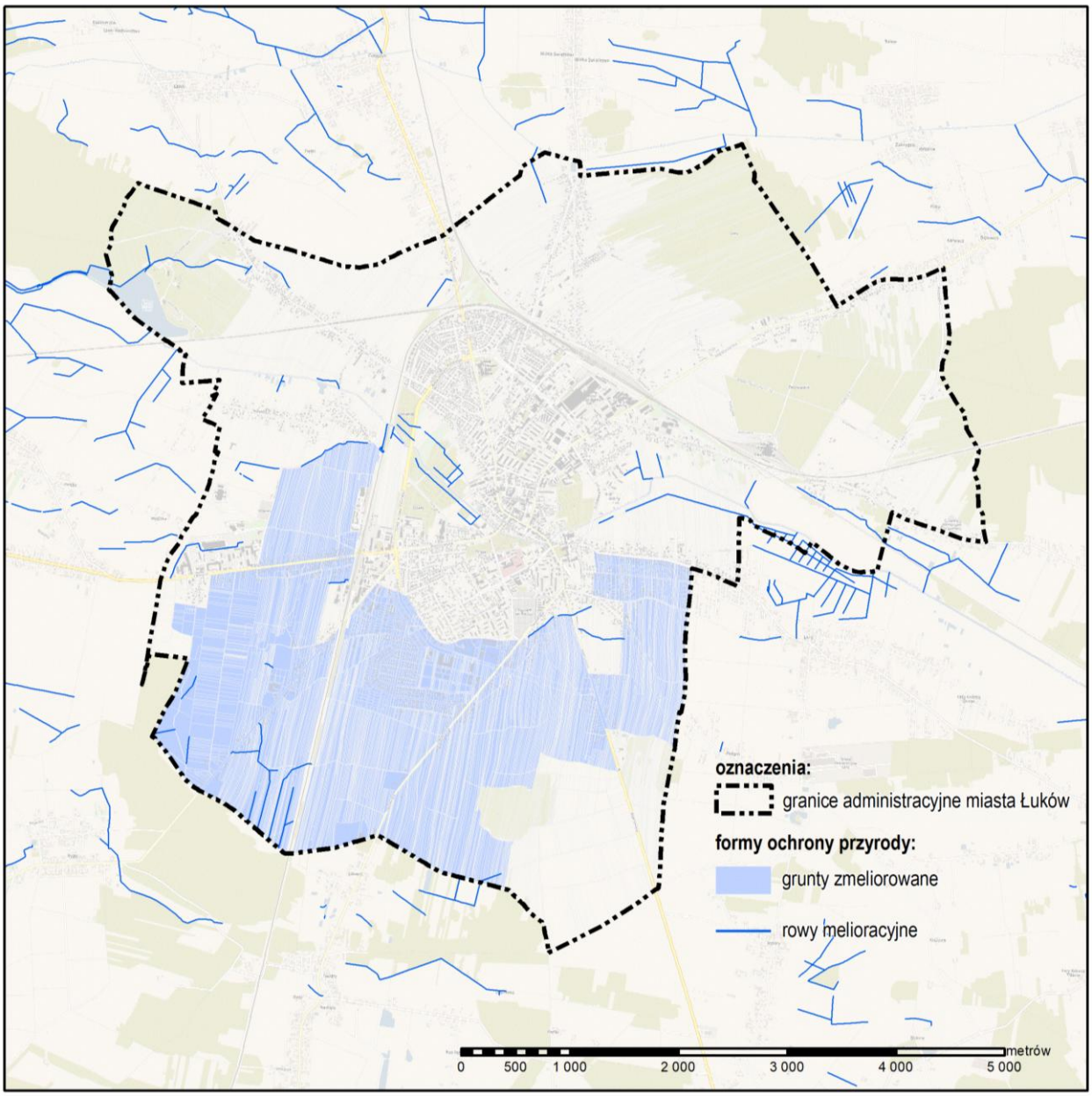
Pozostałe cieki występujące na terenie miasta nie stanowią zagrożenia powodziowego.

3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze miasta Łuków występują grunty zmeliorowane, obejmujące głównie tereny położone na południe od Krzny Południowej. Stanowią je w znacznej części grunty rolne oraz łąki i pastwiska a nawet na niewielkim fragmencie użytki leśne. Na północnych fragmentach gruntów zmeliorowanych rozrosła się zabudowa, obowiązujące plany miejscowe zakładają dalsze uszczuplania obszaru gruntów zmeliorowanych.

Łączna powierzchnia gruntów zmeliorowanych to obecnie około 964,7 ha.

Rysunek 8. Grunty zmeliorowane na obszarze miasta Łuków i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: opracowanie na podstawie danych PGW Wody Polskie, danych DBDOT10k oraz mpzp obowiązujących w mieście Łuków

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze Łukowa nie występują udokumentowane osuwiska, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi ani tereny, na których występują te ruchy.

5. Strefy ochronne ujęć wody

Źródłem zaopatrzenia miasta Łuków w wodę są wody podziemne, ujmowane poprzez studnie głębinowe. Ich eksploatację prowadzi Przedsiębiorstwo Usług i Inżynierii Komunalnej Spółka z.o.o. Zajmuje się ono eksploatacją sieci wodociągowej oraz 3. ujęć podziemnych: w Łukowie, Gołaszynie i Turzych Rogach. Ujęcia te składają się łącznie z 9. studni głębinowych. Studnie o nr A1, B1 i C1 zlokalizowane są na terenie Stacji Uzdatniania Wody, natomiast studnie o nr I, II, III, IV, V, VI zlokalizowane są w rejonie ulic: Stodolna, Parkowa, Poważe, Strzelnicza. Wydajność 6 pomp to 15 kW, pozostałych 3 to 18 kW.

Komunalne ujęcia wód podziemnych zlokalizowane są w większości w bezpośrednim sąsiedztwie doliny Krzny Południowej – poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Stacja Uzdatniania Wody posiada wydajność nominalną 450 cm3/godzinę i technologię obejmującą napowietrzanie, odżelaźnianie i odmanganianie, filtrację i dezynfekcję.

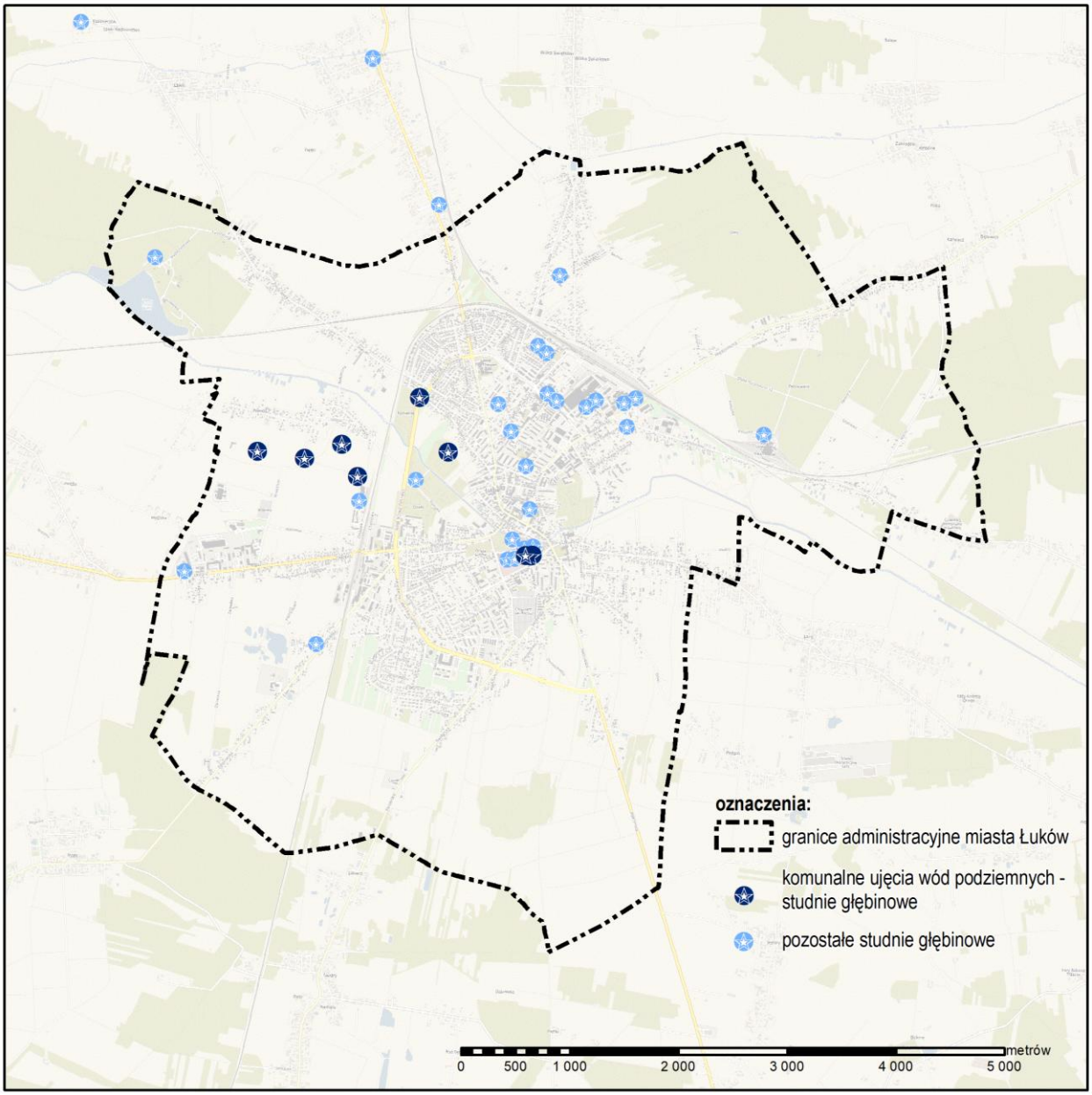
Dla ujęć wód podziemnych ustanowiono strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej. Nie wyznaczono stref ochrony pośredniej.

Oprócz ujęć wód służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę na obszarze miasta Łuków istnieją także ujęcia prywatne, w tym studnie głębinowe – np. dla:

- zespołu zabudowy Zimna Woda,
- dzielnicy produkcyjnej w rejonie ul. Dworcowej,
- terenów sekcji utrzymania taboru w rejonie stacji Łuków-Zapowiednik,
- terenów produkcyjno-magazynowych w rejonie stacji Łuków-Łapiguz,
- terenu betoniarni w rejonie ul. Żelechowskiej.

Zaopatrzenie w wodę w mieście jest wystarczające.

Rysunek 9. Ujęcia wód podziemnych na obszarze miasta Łuków i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: opracowanie własne na podstawie danych PIG-PIB

6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze miasta Łuków nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w Ustawie z dnia 1 września 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.).

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze miasta Łuków w chwili obecnej nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, o których mowa w Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69).

8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

8.1. Złoża kopalin

Na obszarze miasta Łuków znajdują się 2 udokumentowane złoża kopalin – Gołaszyn (pole C) i Łuków. Pole B złoża Gołaszyn położone jest bezpośrednio przy północnej granicy miasta. Eksploatacja obydwu złóż została zaniechana. W przypadku Złoża Łuków eksploatacje zakończono w styczniu 1974 roku, w przypadku złoża Gołaszyn złoże rozpoznano jedynie wstępnie w 2001 roku. W granicach pola B złoża Gołaszyn ustanowiono rezerwat przyrody.

Tabela 1. Udokumentowane złoża na obszarze miasta Łuków

ID złoża	nazwa złoża	stan zagospodarowania złoża	Zasoby geologiczne bilansowe tys. m^3	rodzaj kopaliny	pow. złoża [m^2]
1280	Gołaszyn (pole C)	złoże skreślone z bilansu zasobów	3 906 (dla całego złoża)	surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego	56 037 (jedynie fragment w granicach miasta)
3195	Łuków	eksploatacja zaniechana	1 178	surowce ilaste ceramiki budowlanej	257 341

źródło: dane Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych (MIDAS) oraz Państwowego Instytutu Geologicznego

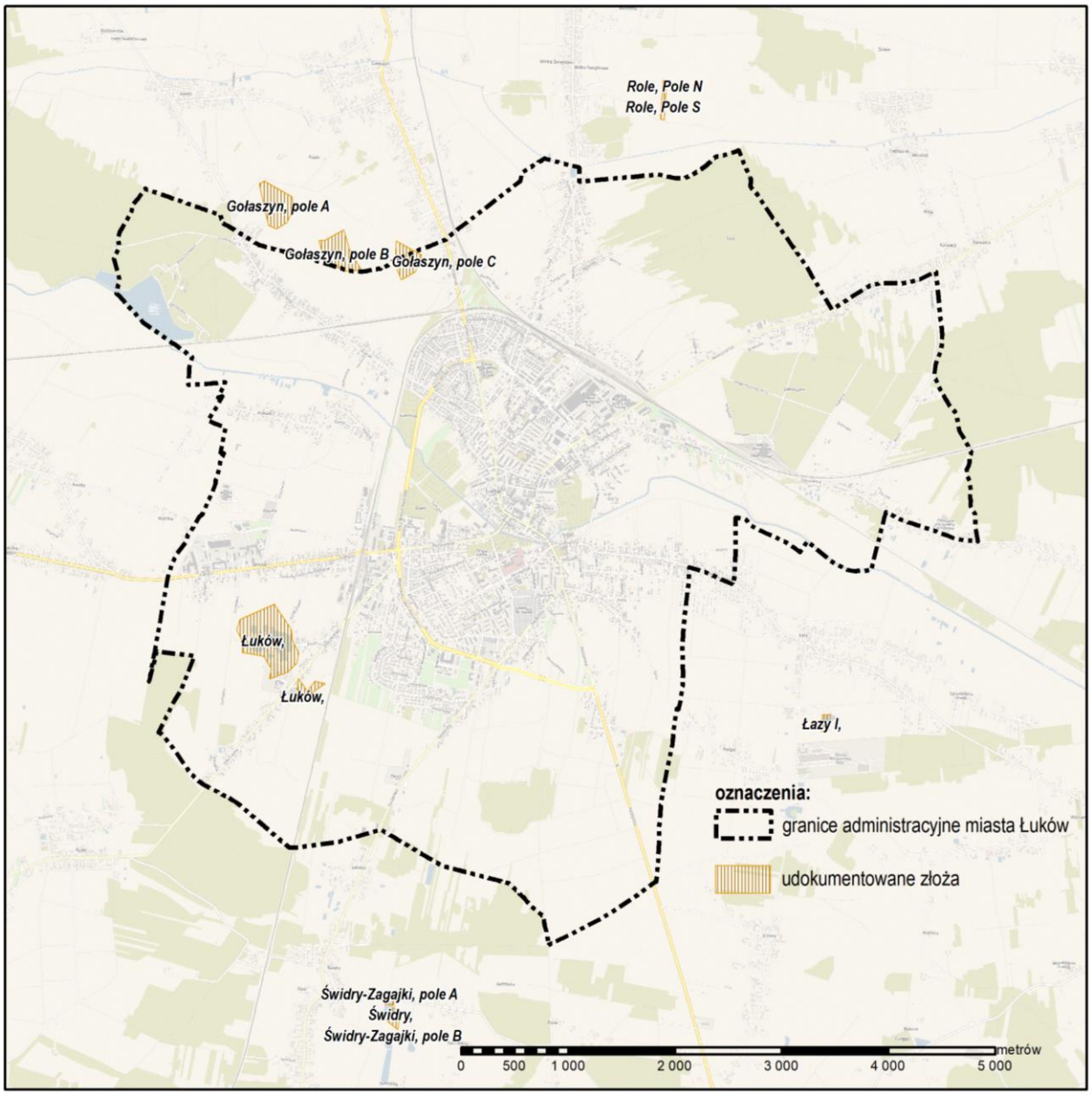
8.2. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze miasta Łuków nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, o których mowa w Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69).

8.3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze miasta Łuków nie występują kompleksy podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, o których mowa w Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69).

Rysunek 10. Udokumentowane złoża kopalin na obszarze miasta Łuków i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: dane Państwowego Instytutu Geologicznego - Midas

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Miasto Łuków nie jest uzdrowiskiem, nie ma statusu uzdrowiska. Nie ustanowiono więc dla Łukowa ani obszaru uzdrowiska ani obszarów ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135 ze zm.).

10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

10.1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego

Do rejestru zabytków województwa lubelskiego wpisano 7 obiektów i grup obiektów (tabela 2) – są to głównie zespoły klasztorne i obiekty użyteczności publicznej zlokalizowane w strefie centralnej

miasta. Jedynie budynek dworca oraz cmentarz wojenny położone są na obrzeżach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Tabela 2, Wykaz obiektów prawnie chronionych wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego na terenie miasta Łuków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Położenie obiektu	Forma ochrony	Czas powstania	Nr karty
1.	Łuków	Zespół klasztorny pijarów zespół klasztorny popijarski: kościół ob. parafialny pw. Przemienienia Pańskiego z wystrojem wnętrza, klasztor i kolegium popijarskie, ogrodzenie z bramką i drzewostan w gran. cmentarza kościelnego oraz otoczenie zabytku w granicach działek wskazanych w decyzji	Plac Narutowicza 1A	Rejestr zabytków A/401	1725-1762 r.; 1867 r.	2/1766
2.	Łuków	Zespół klasztorny bernardynów: kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Św. z wystrojem wnętrza i wyposażeniem, klasztor, dzwonnica i drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego i ogrodzenie	ul. Wyszyńskiego 43	Rejestr zabytków A/385	1655-1770 r.	3/1766
3.	Łuków	Konwikt Szaniawskich na działce wskazanej w dec., wraz z otoczeniem wyznaczonym granicami tej działki	ul. Piłsudskiego 19	Rejestr zabytków A/661	1733 r.	4/1766
4.	Łuków	Kasa Skarbowa na działce wskazanej w dec., w granicach tej działki	Plac Narutowicza 3	Rejestr zabytków A/1171	poł. XIX w.	6/1766
5.	Łuków	Dworzec kolejowy w zespole kolejowym	ul. Dworcowa 1	Rejestr zabytków A/1112	1866-1867 r. l. 20 XX w.	9/1766
6.	Łuków	Szkoła specjalna w gran. działki wskazanej w decyzji	ul. Piłsudskiego 28	Rejestr zabytków A/1176	pocz. XX w.	75/1766
7.	Łuków	Cmentarz wojskowy c.w. na przedmieściu Łapiguz, w granicach działki wskazanej w decyzji	ul. Strzelnicza 11	Rejestr zabytków A/1625	lata I wojny światowej 1914-1918	96/1766

Źródło: dane Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Gminna Ewidencja Zabytków miasta Łuków

10.2. Pozostałe zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Do gminnej ewidencji zabytków (GEZ) włączono ponadto 83 obiekty i grupy obiektów – są to przeważanie budynki mieszkalne – zarówno kamienice położone w strefie centralnej miasta jak i domy mieszkalne oraz dawne chałupy wiejskie położone poza centrum. W GEZ znalazły się również tereny otwarte: historyczne cmentarze, w tym relikty cmentarzy żydowskich a także park miejski. Cmentarze żydowskie są niewidoczne w terenie, na obszarze jednego z nich w 2. poł XX. wieku zrealizowano zespół szpitala miejskiego. Ujęto w ewidencji również zespoły zabudowy przydworcowej oraz pomniki.

Znaczna część zabudowy ujętej w GEZ jest w złym stanie technicznym, zaś część z nich jak np. dom przy ul. Cieszkowizna, obiekty dawnej strzelnicy (ul. Strzelnicza) czy dawny budynek stacji pomp (ul. Farfak) to ruiny.

Gminna ewidencja zabytków została przyjęta zarządzeniem Nr 170/2017 Burmistrza Miasta Łuków z dnia 19 grudnia 2017 r. ze zmianami.

Tabela 3. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta Łuków, innych niż wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Położenie obiektu	Forma ochrony	Czas powstania	Nr karty
1.	Łuków	Układ urbanistyczny			XIII-XIX w.	1/1766
2.	Łuków	Starostwo Powiatowe	ul. Piłsudskiego 17	ˇWEZ 3161	1836-1868 r.	5/1766
3.	Łuków	Siedziba Stowarzyszenia Kulturalno-Oświatowego „Ogniwo”	ul. Wyszyńskiego 22	ˇWEZ 3162	1903-1905 r.	7/1766
4.	Łuków	Zespół kolei	Wschodnia część miasta	ˇWEZ 3163	1864-1967 r.	8/1766
5.	Łuków	Zespół dworca kolejowego Łapiguz	zachodnia część miasta, linia kolejowa Łuków-Dęblin	ˇWEZ 3164	1874-1877 r.	10/1766
6.	Łuków	Dom*	ul. Browarna 35		l. 30 XX w.	11/1766
7.	Łuków	Dom	ul. Cieszkowizna 17	ˇWEZ 3165	1925; 1932	12/1766
8.	Łuków	Dom mieszkalny*	ul. Cieszkowizna 55 A		XIX/X w.	13/1766
9.	Łuków	Cmentarz grzebalny	ul. Cmentarna 9	ˇKC 143	pocz. XIX w.	14/1766
10.	Łuków	Zespół kościoła p.w. Św. Rocha na cmentarzu (kościół i dzwonnica)	ul. Cmentarna 9	ˇWEZ 1056 i ˇWEZ 1057	1838 r.	15/1766
11.	Łuków	Kamienica	ul. Czerwonego Krzyża 4	ˇWEZ 3166	k. XIX w.	16/1766
12.	Łuków	Kamienica	ul. Farfak 1A		pocz. XX w.	18/1766
13.	Łuków	Dom	ul. Jana Pawła II 3		l. 40 XX w.	23/1766
14.	Łuków	Dom	ul. Jana Pawła II 5		l. 30 XX w.	25/1766
15.	Łuków	Dom	ul. Jana Pawła II 12		l. 30 XX w.	28/1766
16.	Łuków	Dom	ul. Jana Pawła II 14		l. 30 XX w.	29/1766
17.	Łuków	Dom	ul. Konarskiego 5 B i D	ˇWEZ 3167	l. 30 XX w.	36/1766
18.	Łuków	Dom	ul. Konwiktorska 6		pocz. XX w.	41/1766
19.	Łuków	Dom	ul. Kościelna 14	ˇWEZ 3168	I poł. XX w.	44/1766
20.	Łuków	Dom	ul. Kościuszki 3		l. 40 XX w.	45/1766
21.	Łuków	Dom	ul. Kościuszki 7		l. 30 XX w.	46/1766
22.	Łuków	Dom	ul. Kościuszki 9 A		l. 30 XX w.	47/1766

23.	Łuków	Warsztaty szkolne	ul. Kościuszki 10	˟WEZ 3169	k. XIX w.	48/1766
24.	Łuków	Dom	ul. Kościuszki 12	˟WEZ 3170	l. 30 XX w.	49/1766
25.	Łuków	Dom	ul. Kościuszki 19		l. 30 XX w.	52/1766
26.	Łuków	Kamienica	ul. Kościuszki 48	˟WEZ 3172	l. 30 XX w.	57/1766
27.	Łuków	Kamienica	ul. Kościuszki 57	˟WEZ 3173	l. 30 XX w.	58/1766
28.	Łuków	Dom	ul. 11 listopada 3A i 3B		l. 30 XX w.	59/1766
29.	Łuków	Kamienica	ul. 11 listopada 12	˟WEZ 3174	l. 30 XX w.	61/1766
30.	Łuków	Dom	ul. 11 listopada 14		l. 30 XX w.	62/1766
31.	Łuków	Budynek o niezidentyfi-kowanym przeznaczeniu	ul. Łapiguz 100 b	˟WEZ 3175	l. 30 XX w.	63/1766
32.	Łuków	Dom	ul. Łapiguz 63		k. XIX w.	64/1766
33.	Łuków	Zagroda młynarza	ul. Parkowa 4	˟WEZ 3176	l. 30 XX w.	71/1766
34.	Łuków	Kino „Oaza”	ul. Piłsudskiego 3	˟WEZ 3177	l. 20 XX w.	73/1766
35.	Łuków	Dom	ul. Piłsudskiego 47	˟WEZ 3178	l. 20 XX w.	79/1766
36.	Łuków	Dom	ul. Poważe 12		l. 30 XX w.	80/1766
37.	Łuków	Budynek gospodarczy	ul. Poważe 75		l. 40 XX w.	85/1766
38.	Łuków	Dom	ul. Poważe 83		l. 30 XX w.	86/1766
39.	Łuków	Figura Chrystusa Króla	skrzyżowanie ul. Radzyńskiej i ul. Świderskiej	˟WEZ 3179	1937 r.	87/1766
40.	Łuków	Dom	ul. Siedlecka 6		l. 40 XX w.	88/1766
41.	Łuków	Dom	ul. Siedlecka 49		l. 40 XX w.	91/1766
42.	Łuków	Dom	ul. Siedlecka 53		l. 40 XX w.	92/1766
43.	Łuków	Dom	ul. Sienkiewicza 3		l. 30 XX w.	93/1766
44.	Łuków	Willa	ul. Sienkiewicza 5	˟WEZ 3180	l. 30 XX w.	94/1766
45.	Łuków	Pomnik poświęcony H. Sienkiewiczowi	Rondo w ul. Sienkiewicza	˟WEZ 3181	1933 r.	95/1766
46.	Łuków	Strzelnica	ul. Strzelnicza 13	˟WEZ 3182	k. XIX w. l. 20 XX w.	97/1766
47.	Łuków	Budynek przy strzelnicy	ul. Strzelnicza 13	˟WEZ 3183	l. 30 XX w.	98/1766
48.	Łuków	pomnik Powstańcom 1863 r.	Skwer ul. Piłsudskiego 12	˟WEZ 3184	1925 r.	99/1766
49.	Łuków	Dom	ul. Świderska 5		l. 30 XX w.	100/1766
50.	Łuków	Zagroda	ul. Trzaskoniec 54		l. 30 XX w.	103/1766
51.	Łuków	Łaźnia	ul. Warszawska 16	˟WEZ 3185	1925 r.	105/1766
52.	Łuków	Park miejski	ul. Warszawska 13	˟WEZ 3187	l. 30 XX w.	107/1766
53.	Łuków	Cmentarz żydowski	ul. Warszawska 52	˟KC 144	pocz. XIX w.	108/1766
54.	Łuków	Dom	ul. Wójtostwo 102		k. XIX w.	109/1766
55.	Łuków	Kamienica	ul. Wyszyńskiego 6	˟WEZ 3188	XIX/XX w.	110/1766
56.	Łuków	Dom	ul. Wyszyńskiego 32	˟WEZ 3189	l. 30 XX w.	113/1766

57.	Łuków	Kamienica	ul. Wyszyńskiego 1	˚WEZ 3190	XIX/XX w.	114/1766
58.	Łuków	Kamienica	ul. Wyszyńskiego 3	˚WEZ 3191	XIX/XX w.	115/1766
59.	Łuków	Kamienica	ul. Wyszyńskiego 5	˚WEZ 3192	XIX/XX w.	116/1766
60.	Łuków	Kamienica	ul. Wyszyńskiego 7	˚WEZ 3193	XIX/XX w.	117/1766
61.	Łuków	Kamienica	ul. Wyszyńskiego 9 i 11	˚WEZ 3194	XIX/XX w.	118/1766
62.	Łuków	Kamienica	ul. Wyszyńskiego 13	˚WEZ 3195	XIX/XX w.	119/1766
63.	Łuków	Dom	ul. Wyszyńskiego 47		l. 30 XX w.	120/1766
64.	Łuków	Kamienica-stara plebania	ul. Wyszyńskiego 50	˚WEZ 3196	k. XIX w.	121/1766
65.	Łuków	Dom	ul. Wyszyńskiego 53		l. 30 XX w.	122/1766
66.	Łuków	Kamienica	ul. Wyszyńskiego 55	˚WEZ 3197	2 ćw. XX w.	123/1766
67.	Łuków	Dom	ul. Zabrowarna 8		pocz. XX w.	125/1766
68.	Łuków	Dróżniczówka	ul. Zapowiednik 2	˚WEZ 3198	2 ćw. XX w.	126/1766
69.	Łuków	Kuźnia	ul. Zimna Woda 4		pocz. XX w.	128/1766
70.	Łuków	Ujęcie wody zw. Pompka	ul. Źródlana 2	˚WEZ 3199	k. XIX w.	132/1766
71.	Łuków	1 dom d. domy oficerskie	ul. Żelechowska 20A	˚WEZ 3200	l. 20 XX w.	133/1766
72.	Łuków	Magazyn d. baraki wojskowe	ul. Żelechowska 26	˚WEZ 3202	pocz. XX w.	134/1766
73.	Łuków	Dom	ul. Warszawska 94	˚WEZ 3203	pocz. XX w.	135/1766
74.	Łuków	Dom	ul. Kilińskiego 18B	˚WEZ 3204	l. 30 XX w.	136/1766
75.	Łuków	Dom*	ul. Kasprowicza 9		l. 30 XX w.	138/1766
76.	Łuków	Dom	ul. Spokojna 14		l. 30 XX w.	141/1766
77.	Łuków	Dom	ul. Ks. Brzóski 2		l. 30 XX w.	143/1766
78.	Łuków	Dom	ul. Piłsudskiego 22		l. 30 XX w.	155/1766
79.	Łuków	Dom	ul. Piłsudskiego 51A		l. 30 XX w.	157/1766
80.	Łuków	Piekarnia	ul. Kościuszki 35	˚WEZ 3206	2 ćw. XX w.	158/1766
81.	Łuków	Dom	ul. Radzyńska 1		l. 20 XX w.	159/1766
82.	Łuków	cmentarz żydowski stary	ul. Rogalińskiego 3	˚WEZ 3399	II poł. XVIII w.	
83.	Łuków	dom oficerski w osiedlu oficerskim, ob. dom mieszkalny	ul. Żelechowska 6A		l. 20-30 XX w.	

źródło: Gminna Ewidencja Zabytków miasta Łuków (obiekty nie istnieją w terenie lub są ruinami)*
WEZ - oznacza nr wpisu do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

10.3. Zabytki archeologiczne

Na obszarze miasta Łuków wyznaczonych zostało 16 stanowisk archeologicznych – dla większości z nich w obowiązujących planach miejscowych wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej. Większość stanowisk znajduje się w północnej części miasta.

Tabela 4. Wykaz zabytków archeologicznych wyznaczonych na obszarze miasta Łuków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr karty	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Nr stanowiska w miejscowości
1.	Łuków	stanowisko archeologiczne	144/1766	63/79	1	1
2.	Łuków	stanowisko archeologiczne	145/1766	63/79	10	10
3.	Łuków	stanowisko archeologiczne	146/1766	63/79	11	11
4.	Łuków	stanowisko archeologiczne	147/1766	63/79	`12	12
5.	Łuków	stanowisko archeologiczne	148/1766	63/79	13	13
6.	Łuków	stanowisko archeologiczne	149/1766	63/79	14`	14
7.	Łuków	stanowisko archeologiczne	150/1766	63/79	15	15
8.	Łuków	stanowisko archeologiczne	151/1766	63/79	7	7
9.	Łuków	stanowisko archeologiczne	152/1766	63/79	8	8
10.	Łuków	stanowisko archeologiczne	153/1766	63/79	9	9
11.	Łuków	stanowisko archeologiczne	160/1766	62/79	47	16
12.	Łuków	stanowisko archeologiczne	161/1766	62-79	48	17
13.	Łuków	stanowisko archeologiczne	162/1766	62-79	49	18
14.	Łuków	stanowisko archeologiczne	163/1766	62-79	50	19
15.	Łuków	stanowisko archeologiczne	164/1766	62-79	51	20
16.	Łuków	stanowisko archeologiczne	165/1766	62-79	52	21

źródło: Gminna Ewidencja Zabytków miasta Łuków

Ponadto na obszarze miasta wyznaczono stanowisko nie ujęte w GEZ:

Tabela 5. Wykaz zabytków archeologicznych wyznaczonych na obszarze miasta Łuków

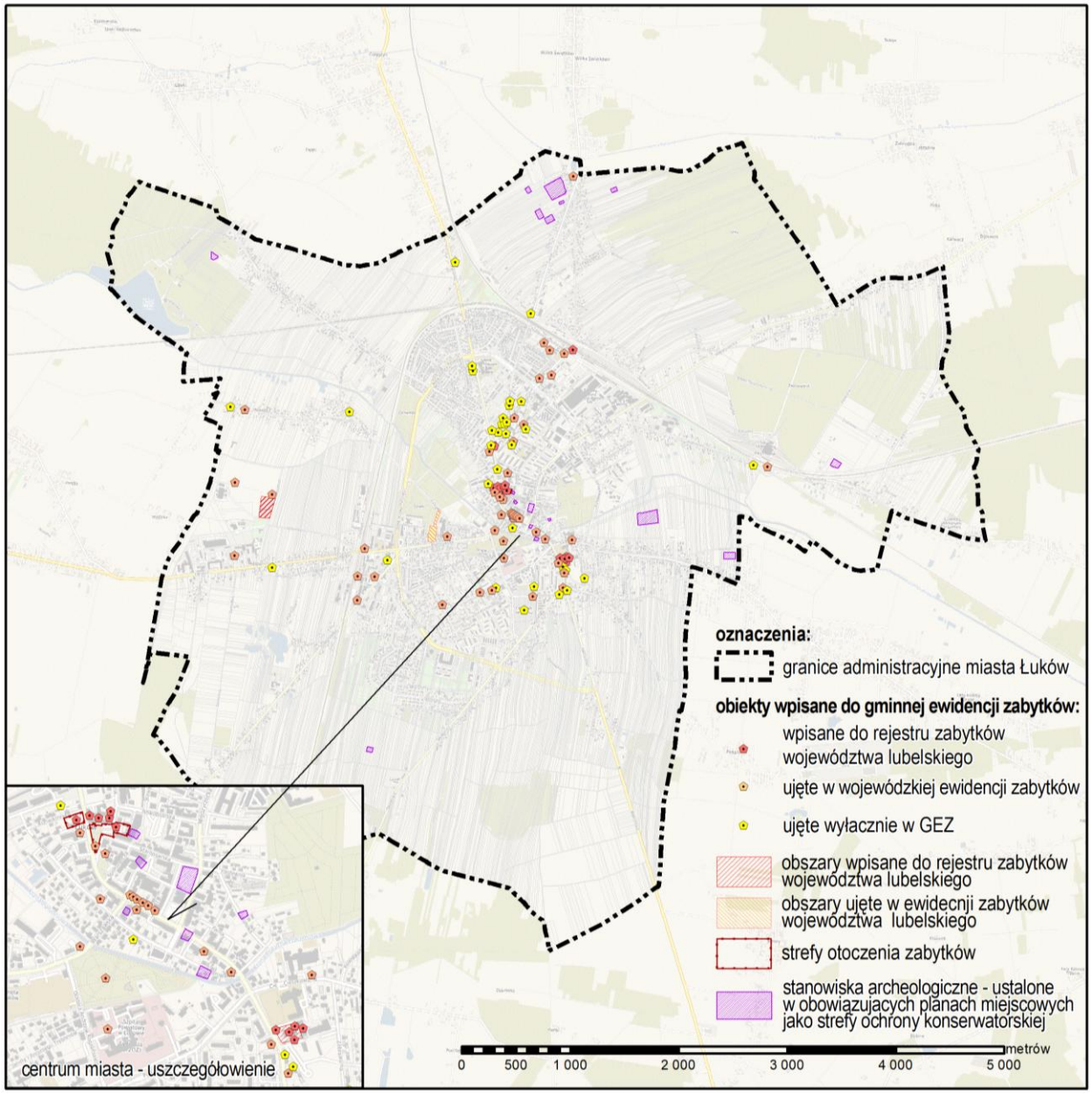
Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr karty	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze AZP	Nr stanowiska w miejscowości
1.	Łuków	stanowisko archeologiczne		63-80	6	4

źródło: Plany miejscowe obowiązujące na obszarze miasta Łuków, dane publiczne zabytek.gov.pl

10.4. Dobra kultury współczesnej

Na obszarze miasta Łuków nie wyznaczono obiektów i obszarów stanowiących dobra kultury współczesnej, o których mowa w Ustawie z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Rysunek 11. Zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz stanowiska archeologiczne na obszarze miasta Łuków



źródło: gminna ewidencja zabytków miasta Łuków

11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Nie dotyczy – na obszarze miasta Łuków nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, o których mowa w Ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

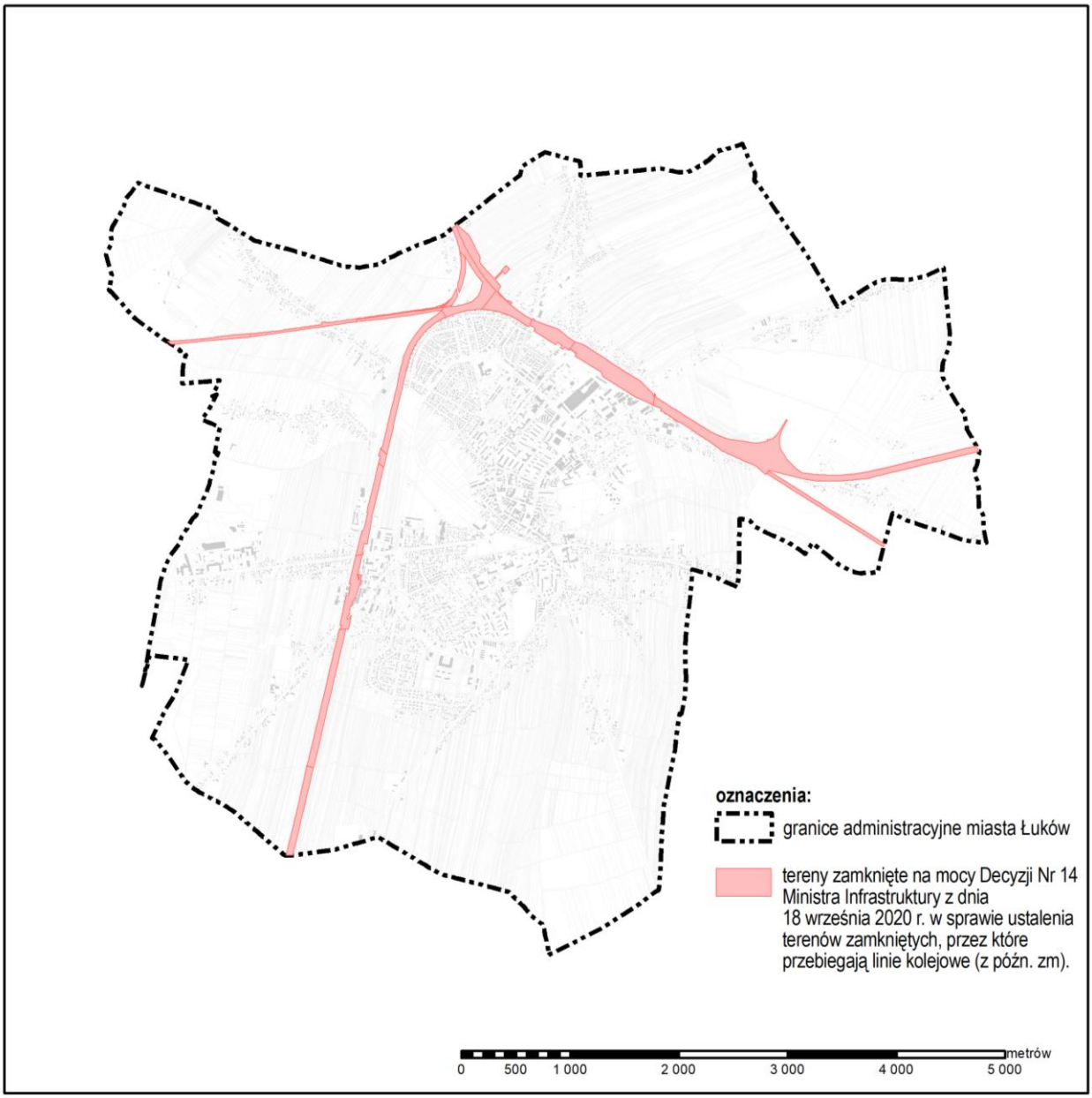
12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Łuków terenami zamkniętymi są tereny kolejowe, ustanowione na mocy Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (ze zm.). Są to tereny w ciągu linii kolejowych:

Nr 2 (Warszawa Zachodnia – Terespol), Nr 12 (Skierniewice-Łuków), Nr 26 (Łuków-Radom Główny), Nr 30 (Łuków-Lublin Północny) i Nr 523 (Łuków R3-Łuków R13).

W granicach miasta Łuków nie występują tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa wynikające z Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 141, poz. 1368).

Rysunek 12. Tereny zamknięte na obszarze miasta Łuków



źródło: opracowanie własne na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r.

13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach miasta Łuków nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta Łuków nie ustanowiono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Rekultywacji powinny zostać poddane znajdujące się obszarze miasta tereny po zaprzestanych eksploatacjach kopalin – zwłaszcza na obszarze złoża Łuków, którego eksploatacji zaprzestano. Proces rekultywacji powinien być zgodny, w tym w zakresie kierunków rekultywacji, z dokumentacją złóż.

15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

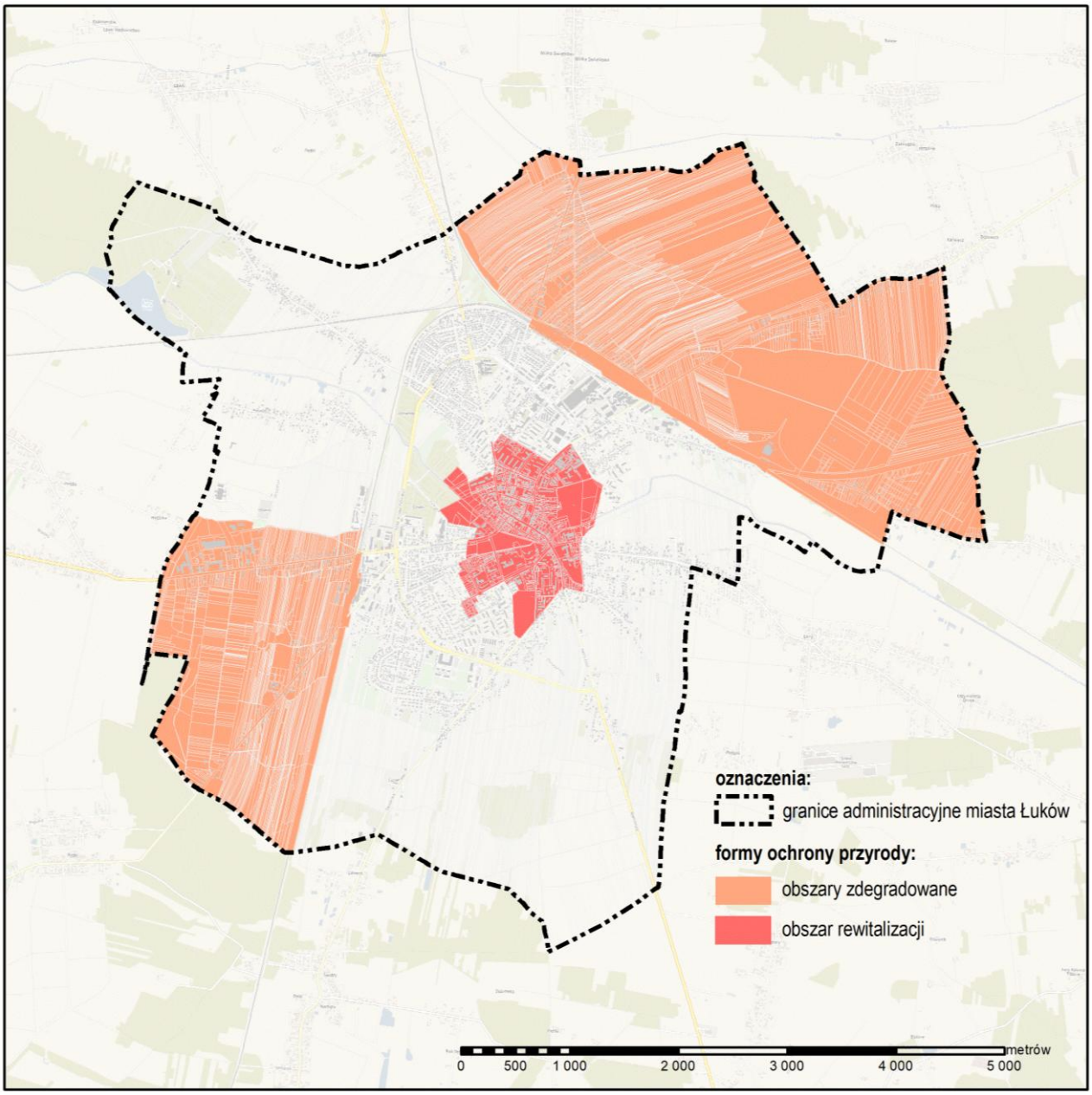
Uchwałą Nr VII/49/2024 Rady Miasta Łuków z dnia 16 września 2024 r. przyjęły został Gminny Program Rewitalizacji miasta Łuków na lata 2023-2030. Dokument ten zawiera informację o obszarach zdegradowanych i obszarze rewitalizacji, które zostały wyznaczone na mocy Uchwały Nr LXV/475/2022 Rady Miasta Łuków z dnia 27 października 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Łuków.

Obszary zdegradowane obejmują północną oraz południowo-zachodnią część miasta, na terenach o największej koncentracji zjawisk kryzysowych – są one oddzielone od centrum miasta liniami kolejowymi a ich zagospodarowanie jest mocno zróżnicowane i podlega silnym przekształceniom. Są to tereny o nadal niewykształconej docelowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Z kolei obszar rewitalizacji wskazano w centralnej strefie miasta, obejmującej zarówno zespoły historycznej zabudowy jak i zespoły współczesne. Różnorodność skali zabudowy i funkcji jest tu największa w mieście. Struktura zabudowy wymaga uporządkowania i uzupełnienia luk, przede wszystkim w pierzejach głównych przestrzeni publicznych. Populacja obszaru rewitalizacji wyraźnie się starzeje, a jednocześnie to także tutaj występuje największe w mieście bezrobocie. Jako wizję procesu rewitalizacji wskazano „osiągnięcie w perspektywie 2030 roku takiego stanu obszaru rewitalizacji, który umożliwi jego mieszkańcom, inwestorom i odwiedzającym wykorzystywanie stworzonej lub zrewitalizowanej w ramach przeobrażeń przestrzeni, która pozwoli na budowanie zintegrowanej lokalnej społeczności, funkcjonującej w bezpiecznym środowisku społecznym i w atrakcyjnym środowisku kulturalnym oraz w zadbanym i czystym środowisku naturalnym”. Określone zostały cele procesu rewitalizacji:

- wysoki poziom uczestnictwa w życiu społecznym,
- bezpieczna, zielona i estetyczna przestrzeń publiczna,
- wysoka jakość życia.

Rysunek 13. Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji na obszarze miasta Łuków



źródło: dane Urzędu Miasta Łuków, w tym Uchwała Nr VII/49/2024 Rady Miasta Łuków z dnia 16 września 2024 r.

16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze miasta Łuków Rada Powiatu nie wyznaczyła obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).

17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

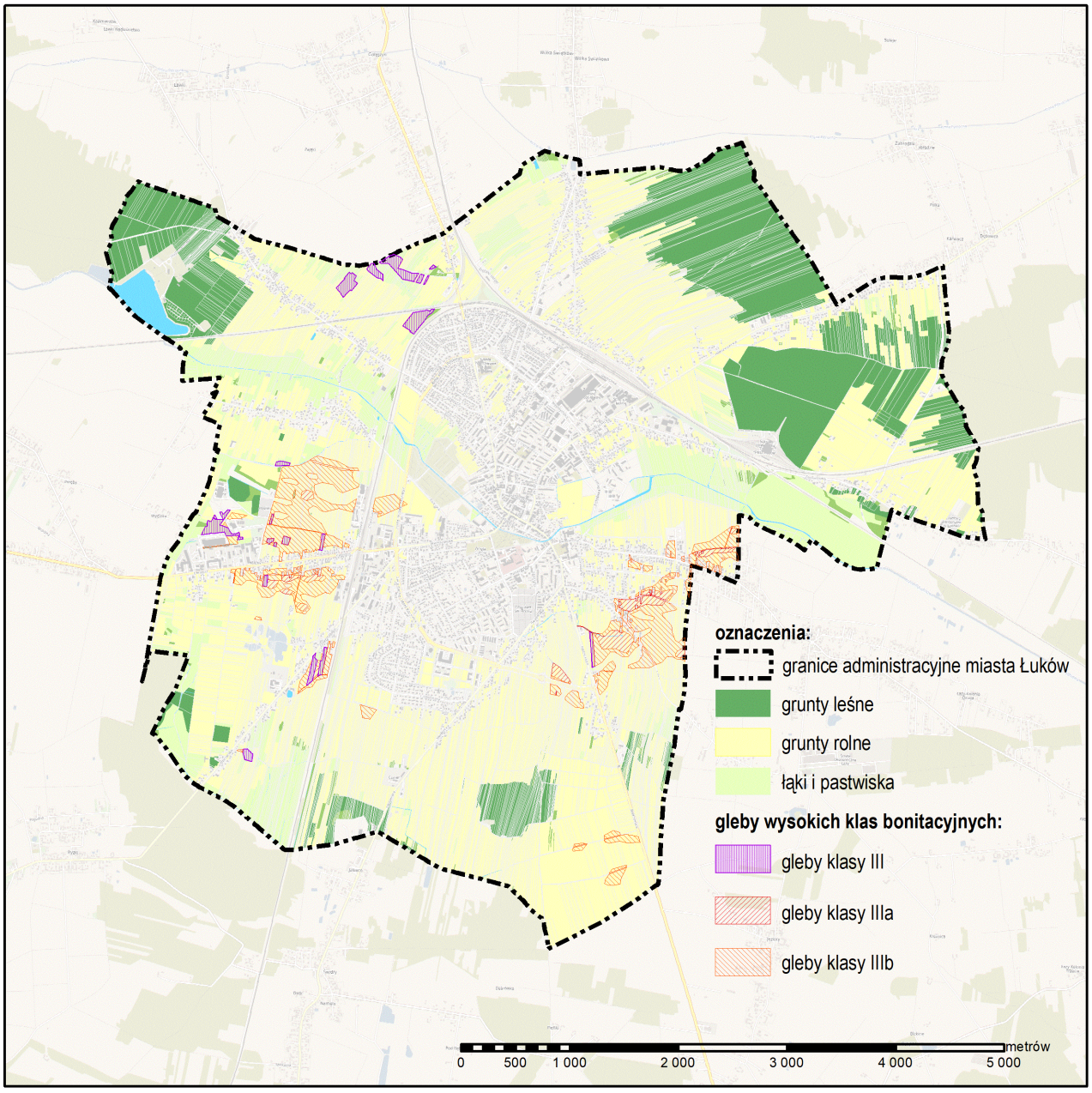
17.1. Grunty rolne

Na obszarze miasta Łuków znajdują się zarówno grunty orne, jak i trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska), sady, grunty rolne zabudowane, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz grunty pod wodami stanowiące łącznie użytki rolne w mieście. Łączna powierzchnia gruntów rolnych jak na obszar miejski jest bardzo wysoka, wynosi 2068 ha, czyli 57,86 % powierzchni miasta. W tym grunty

rolne zabudowane (Br) stanowią 97ha, czyli 2,71% powierzchni miasta. Grunty rolne zlokalizowane są na obrzeżach Łukowa.

Wśród użytków rolnych istnieją grunty o najwyższych klasach bonitacyjnych: III (łąki i pastwiska) oraz IIIa i IIIb (grunty rolne). Ich łączna powierzchnia wynosi 132 ha. Należy podkreślić, że w granicach administracyjnych miasta Łuków dla użytków rolnych najwyższych klas bonitacyjnych nie obowiązują przepisy Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.) w zakresie procedury ich przeznaczania na cel nierolniczy w aktach planowania przestrzennego. Grunty te zlokalizowane są głównie w części wschodniej i zachodniej miasta.

Rysunek 14. Grunty rolne i leśne na obszarze miasta Łuków



źródło: mapa ewidencyjna dla m. Łuków

Duża część gruntów rolnych została przeznaczona pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze miasta. Dotyczy to także gruntów rolnych III (także IIIa, IIIb) klasy bonitacyjnej, położonych w sąsiedztwie ulic:
- Wodnej, Prądowej, Cieszkowizna, Polnej i Królik, Radzyńskiej, Króla Władysława Jagiełły - we wschodniej części miasta,
- Łapiguz, gen. Franciszka Kleberga i Porzeczkowej, Żelechowskiej oraz Wojska Polskiego - w zachodniej części miasta.

17.2. Grunty leśne

Lasy w mieście Łuków obejmują 494,74 ha, zaś grunty leśne 493 ha, stanowiąc 13,8 % powierzchni miasta. Powierzchnia gruntów leśnych prywatnych to 356 ha, należących do Skarbu Państwa – 102 ha *(źródło: GUS-Bank Danych Lokalnych oraz PODGiK Łuków).*

W obowiązujących planach miejscowych na cel nieleśny przeznczone zostały grunty leśne w rejonach:
- zbiornika wodnego Zimna Woda, w północno-zachodniej części miasta,
- ulicy Wschodniej i Szafirowej oraz Zapowiednik w północno-wschodniej części miasta,
- ul. Świderskiej w południowej części miasta.

Ponadto w granicach miasta powierzchnie gruntów zadrzewionych i zakrzewionych wynosi 7 ha.

18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze miasta Łuków nie istnieją zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.).

19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze miasta Łuków nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, o których mowa w Ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.).

20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

20.1. Usługi z zakresu infrastruktury społecznej

Na obszarze miasta Łuków znajdują się:
1. urzędy administracji publicznej: Urząd Miasta Łuków, Urząd Gminy Łuków oraz Starostwo Powiatowe a także Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego – zapewniające obsługę administracyjną mieszkańców miasta i powiatu;
2. siedziby urzędów wymiaru sprawiedliwości oraz organów bezpieczeństwa Państwa: Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa, Komenda Powiatowa Policji, Komenda Powiatowa

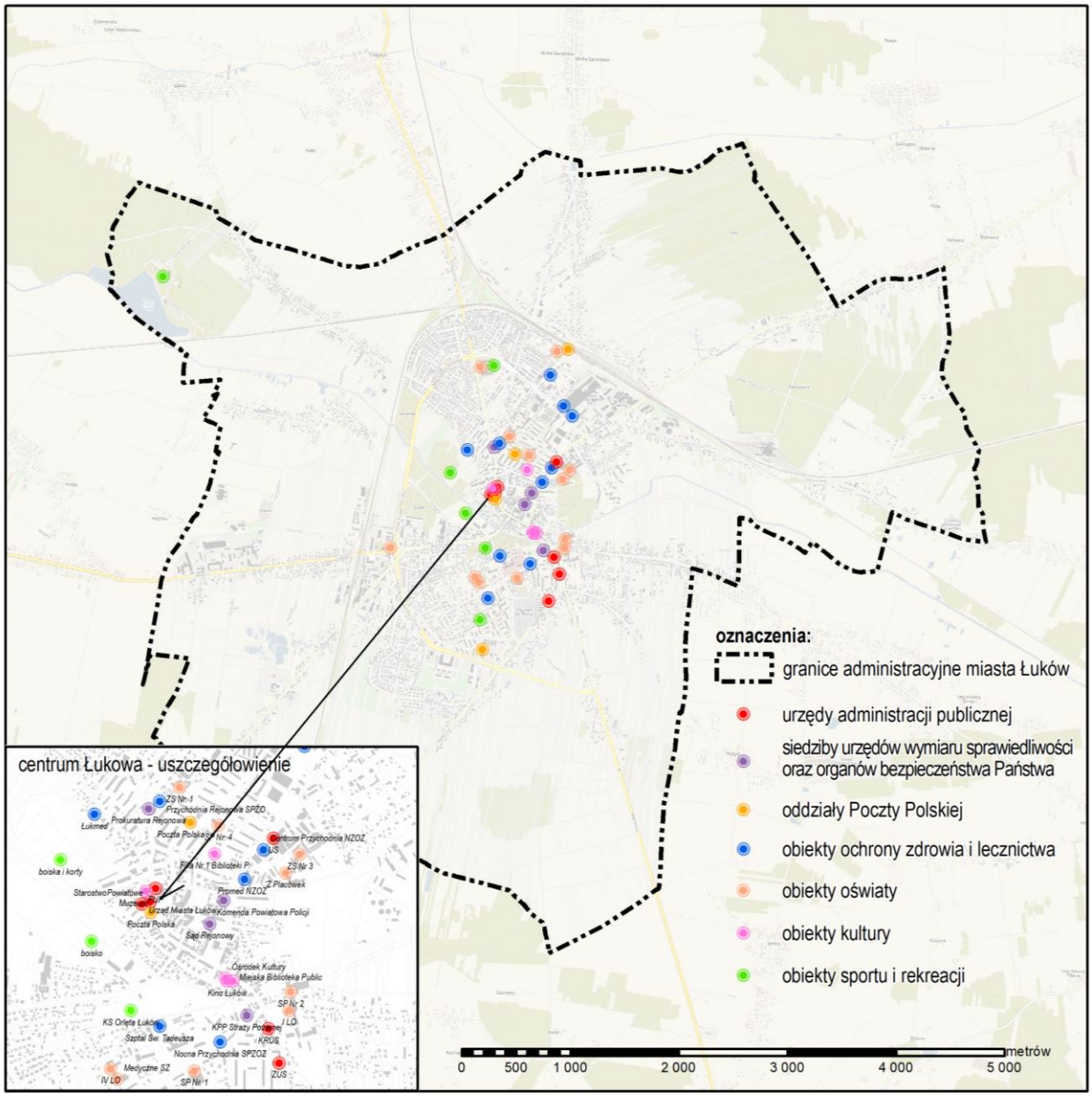
Państwowej Straży Pożarnej, Jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej w Łukowie – odpowiadające przede wszystkim za bezpieczeństwo na terenie miasta i okolic;

3. 4 oddziały Poczty Polskiej;
4. obiekty ochrony zdrowia i lecznictwa: Szpital Św. Tadeusza wraz z Poradniami Specjalistycznymi (Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej), Przychodnia Rejonowa SPZOZ, Nocna Przychodnia SPZOZ, Łukmed Przychodnia Specjalistyczna, Centrum Przychodnia NZOZ, Filia Przychodni Rejonowej, NZOZ Kolejarz, Promed NZOZ, Przyzakładowa przychodnia medycyny pracy przy Zakładach Łmeat-Łuków S.A., Centrum Medyczne Salus Med. – zapewniające opiekę medyczną mieszkańców miasta i powiatu;
5. obiekty placówek oświatowych:
    a. 5 przedszkoli miejskich i 9 niepublicznych,
    b. Szkoła Podstawowa Nr 1, Szkoła Podstawowa Nr 2, Szkoła Podstawowa Nr 3, Szkoła Podstawowa Nr 4, Szkoła Podstawowa Nr 5 – kształcące na poziomie podstawowym,
    c. Zespół Placówek w Łukowie Nr 1 – Szkoła Podstawowa, Szkoła Branżowa i Szkoła Przysposabiająca do Pracy – kształcące na poziomie podstawowym i średnim zawodowym,
    d. I Liceum Ogólnokształcące im. Tadeusza Kościuszki, Zespół Szkół Nr 1, Zespół Szkół Nr 2, Zespół Szkół Nr 3, IV Liceum Ogólnokształcące, Szkoła Policealna Medyczne Studium Zawodowe – zapewniające kształcenie na poziomie średnim,

    obiekty oświaty służą zarówno mieszkańcom miasta jak i powiatu;
6. obiekty kultury: Łukowski Ośrodek Kultury, Kino Łuków, Miejska Biblioteka Publiczna wraz z Filią Nr 1, Nr 2 i Nr 3, Filia Biblioteki Pedagogicznej w Białej Podlaskiej, Muzeum Regionalne w Łukowie,
7. obiekty sportu i rekreacji: kompleks boisk KS Orlęta Łuków, 3 zespoły boisk publicznych oraz hale sportowe i 5 boisk przyszkolnych, kompleks rekreacyjno-sportowy Zimna Woda – zlokalizowane w większości wzdłuż doliny Krzny Południowej, wraz z jej terenami otwartymi tworzą główny, linearny system rekreacyjno-wypoczynkowy miasta Łuków.

Zdecydowana większość obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowana jest w centralnej części Łukowa. Zespoły zabudowy położone na północny-wschód i zachód od linii kolejowych są ich praktycznie pozbawione, ale ze względu na skalę miasta i fakt, ze zabudowa na obrzeżach jest ekstensywna, obecny stan obsługi jest wystarczającym. Dotarcie do obiektów usług publicznych ułatwia mieszkańcom i użytkownikom także rozbudowany system komunikacji miejskiej. Sam zespół obiektów oświatowych jest w Łukowie silnie rozbudowany, szkołom towarzyszą sale sportowe i tereny boisk.

Rysunek 15. Obiekty infrastruktury społecznej na obszarze miasta Łuków



źródło: dane Urzędu m. Łuków, e-mapa.pl, geoportal.gov.pl, BDOT10k

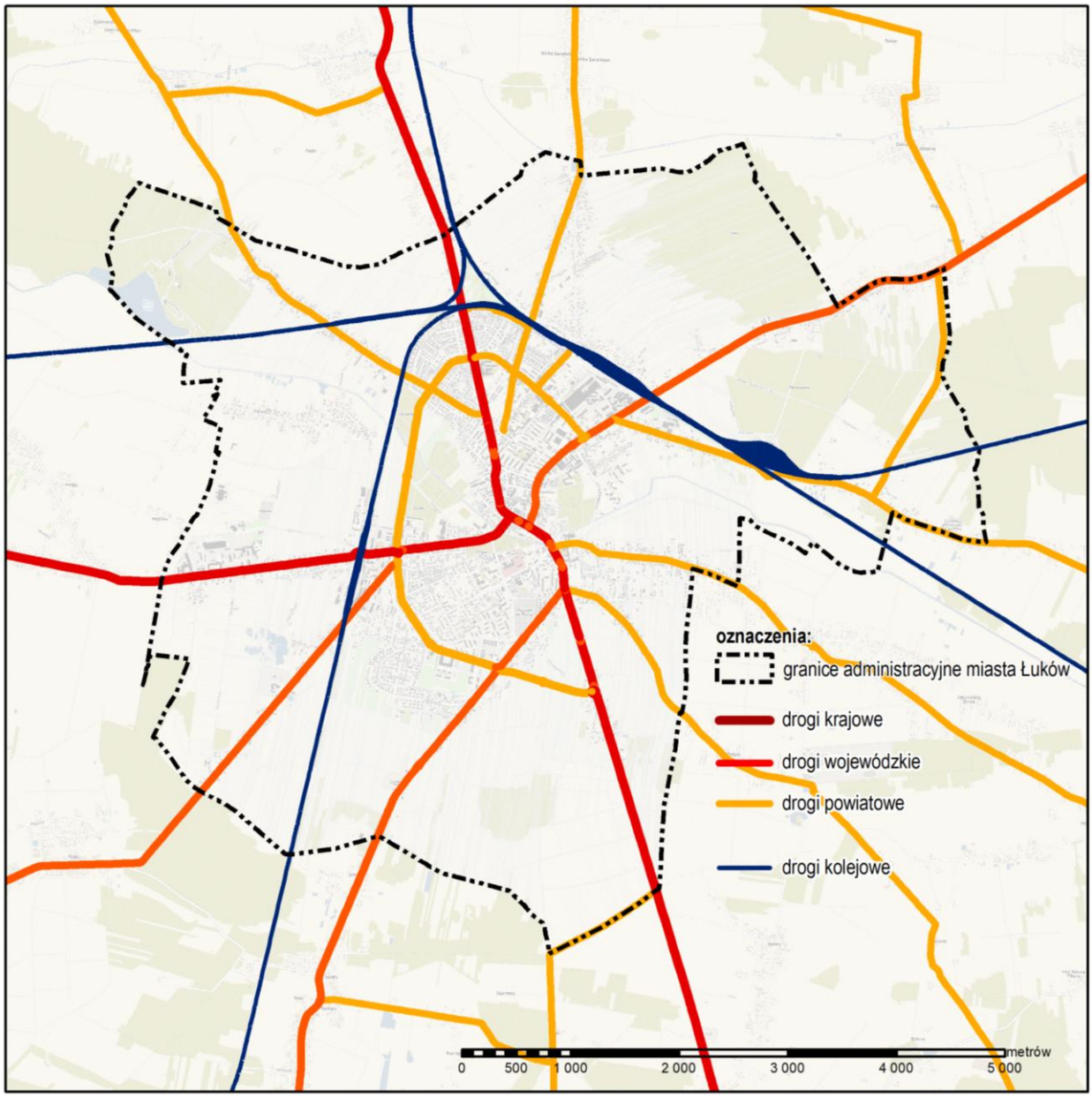
20.2. Infrastruktura transportowa i techniczna

Przez obszar miasta Łuków przebiegają drogi krajowe nr 63 i nr 76 oraz drogi wojewódzkie nr 806, 807 i 808, krzyżujące się w centralnej części miasta, niosące ruch tranzytowy przez zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną centralnej części miasta – układ drogowy jest źródłem oddziaływań hałasowych i drgań oraz zanieczyszczenia powietrza i skutkuje ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie tych dróg. Ponadto ograniczenia w sytuowaniu zabudowy wynikają z przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Przez obszar miasta Łuków przebiegają linie kolejowe nr 2, 12, 26, 30 i 523, dla których ograniczenia w sytuowaniu zabudowy wynikają z przepisów Ustawy z dnia 28 marca 2003 r.

o transporcie kolejowym: budowle i budynki nie mogą być usytuowane w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, i jednocześnie nie bliżej niż w odległości 20 m od osi skrajnego toru.

Rysunek 16. Obiekty infrastruktury transportowej na obszarze miasta Łuków i w jego najbliższym sąsiedztwie



źródło: dane Urzędu m. Łuków, GDDKiA, zarządu dróg wojewódzkich, BDOT10k

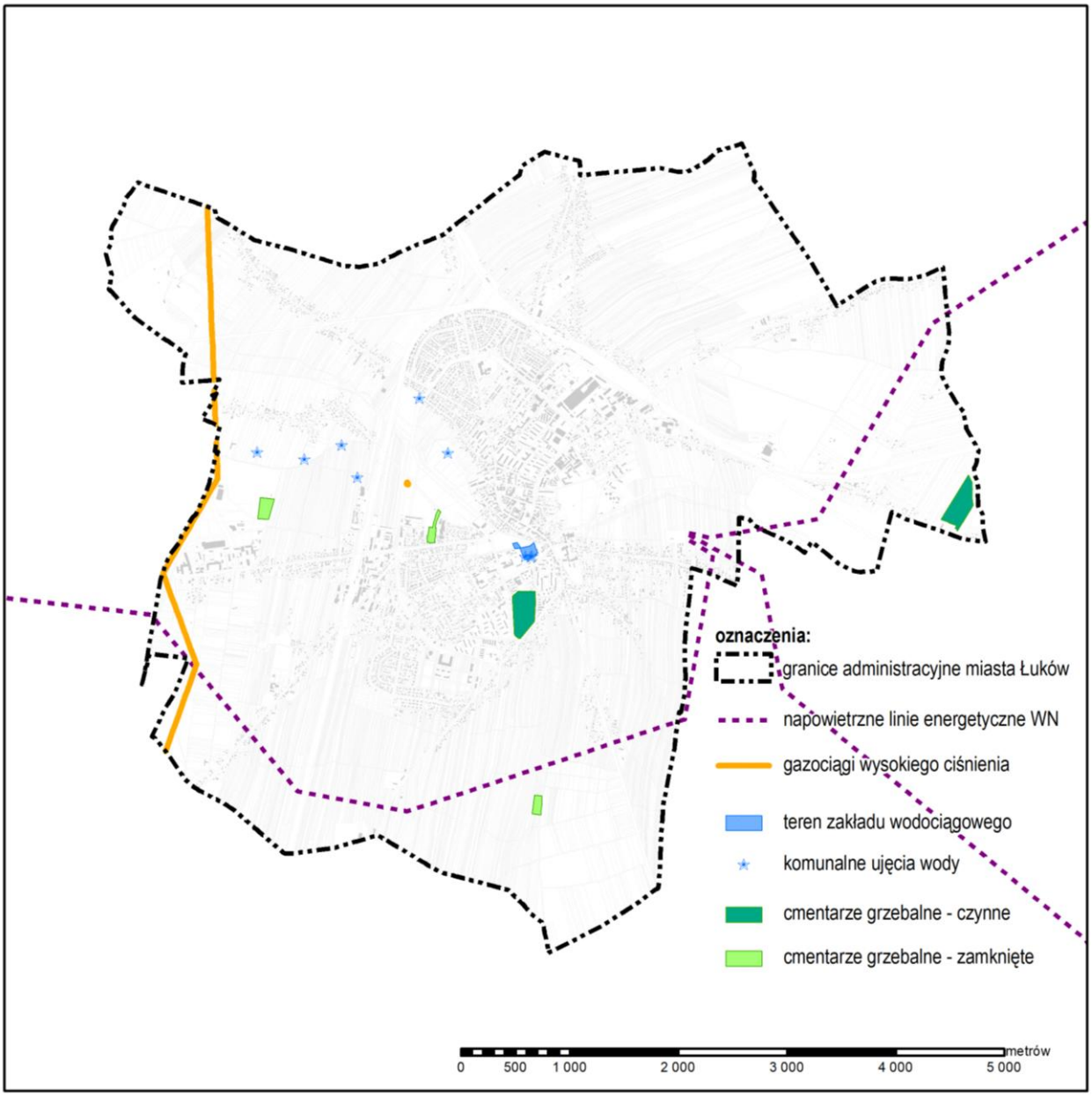
Na obszarze miasta Łuków linie kolejowe stanowią tereny zamknięte ustanowione na podstawie Decyzji Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (ze zm.).

Przez obszar miasta Łuków przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN100, od którego obowiązują ograniczenia w sytuowaniu zabudowy w obrębie stref kontrolowanych, o szerokościach wynikających z przepisów Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – szerokość strefy kontrolowanej to 30 m (po 15 m od osi gazociągu w każdą stronę).

Przez obszar miasta Łuków przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, od których obowiązują ograniczenia w sytuowaniu zabudowy, w tym lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w pasach technologicznych wyznaczonych od tych linii o szerokości po 15 m od osi linii w obie strony.

Wokół czynnych cmentarzy grzebalnych obowiązują ograniczenia w lokalizowaniu zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach 50 m i 150 m.

Rysunek 17. Obiekty infrastruktury technicznej na obszarze miasta Łuków



źródło: dane Urzędu m. Łuków, dane BDOT10k, dane GESUT,

Na obszarze miasta Łuków istnieją tereny zamknięte ustanowione na podstawie Decyzji Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (ze zm).

21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla obszaru miasta Łuków, jak i dla całego województwa lubelskiego, nie został opracowany audyt krajobrazowy.

22. Opracowanie ekofizjograficzne

Ocena przydatności środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania

Litosfera

Teren Łukowa charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą, choć nie występuje tu pradolina rzeki o tak dużym znaczeniu jak Wisła. W mieście i jego okolicach znajdują się obszary o zróżnicowanej jakości gleby i różnym stopniu przystosowania do zabudowy oraz użytkowania rolniczego, co wpływa na możliwości rozwojowe oraz ograniczenia w planowaniu przestrzennym.

Ocena przydatności terenów

- Obszary leśne i słabo zurbanizowane: lasy w okolicach Łukowa, które pełnią funkcję stabilizatorów ekologicznych, są praktycznie nie zabudowane, co wspiera zachowanie naturalnych siedlisk. Te tereny mają ograniczoną przydatność dla rozwoju infrastrukturalnego, jednak stanowią cenną przestrzeń przyrodniczą, sprzyjającą ochronie bioróżnorodności.
- Obszary o glebie organicznej: w Łukowie występują tereny o glebie organicznej, które mają niską nośność i są podatne na przesuszenie, szczególnie przy niewłaściwym zarządzaniu gospodarką wodną. Gleby te ograniczają możliwości rozwoju budowlanego, dlatego ich użytkowanie powinno być ukierunkowane na rolnictwo ekstensywne lub zalesienie.
- Tereny o wysokiej klasie bonitacyjnej (III i wyższej): grunty o wysokiej jakości glebie, zlokalizowane w okolicach tarasów doliny rzeki Krzny, mają dużą wartość rolniczą i ograniczoną przydatność do zabudowy. Małe działki, na które te tereny są podzielone, ograniczają możliwości dużych inwestycji, co sprzyja ich wykorzystywaniu w celach rolniczych, przyrodniczych i rekreacyjnych.
- Złoża surowców: w okolicach Łukowa występują złoża surowców, takich jak piaski i żwiry, które potencjalnie mogłyby być wykorzystywane w budownictwie. Eksploatacja tych złóż wymagałaby jednak szczegółowej oceny środowiskowej, aby zminimalizować wpływ na lokalne ekosystemy i gleby.

Rekomendacje dla Zarządzania Terenem

- Zachowanie terenów leśnych i ekologicznych: tereny leśne w Łukowie powinny być chronione przed intensywną zabudową ze względu na ich kluczową rolę w stabilizacji środowiska oraz zachowaniu różnorodności biologicznej; należy uwzględniać je w planach zagospodarowania przestrzennego jako strefy zielone i rekreacyjne.
- Ograniczenie zabudowy na glebach organicznych: gleby organiczne o niskiej nośności powinny być przeznaczone na użytkowanie ekstensywne lub zalesienie; zabudowa tych terenów wiązałaby się z ryzykiem przesuszenia gleby i obniżeniem jej jakości, co negatywnie wpływałoby na lokalny mikroklimat i gospodarkę wodną.

- Wykorzystanie ziemi o wysokiej jakości rolniczej: grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej, szczególnie te położone wzdłuż doliny rzeki Krzny, powinny być zachowane dla rolnictwa lub jako tereny otwarte i ograniczone w zakresie zabudowy; takie podejście pozwoli chronić ich wartość rolniczą i wspierać lokalną produkcję rolną.
- Zrównoważona eksploatacja surowców: jeśli okaże się, że w rejonie Łukowa znajdują się kolejne, nowe złoża piasku lub innych surowców nadające się do eksploatacji, to eksploatacja ta powinna być prowadzona z dużą ostrożnością, aby zminimalizować wpływ na środowisko i zachować naturalne zasoby; wprowadzenie odpowiednich norm i regulacji w tym zakresie będzie kluczowe dla ochrony litosfery.

Tego typu podejście do zarządzania terenami w Łukowie pozwoli na ich zrównoważony rozwój, z uwzględnieniem specyfiki lokalnych zasobów glebowych i przyrodniczych.

Hydrosfera

Charakterystyka obszarów i ryzyko powodziowe

- Obszary zalewowe doliny rzeki Krzny: dolina rzeki Krzny obejmuje tereny zalewowe o podwyższonym ryzyku powodziowym; choć powodzie występują rzadko, istnieje zagrożenie zalania przy szczególnie intensywnych opadach lub wyjątkowych warunkach pogodowych, zwłaszcza na terenach położonych blisko rzeki; obszary te wymagają monitorowania i zabezpieczenia przed możliwością przelania się wód.
- Potrzeba modernizacji infrastruktury przeciwpowodziowej: w Łukowie, podobnie jak w innych miastach, ewentualna realizacja wałów przeciwpowodziowych i innych zabezpieczeń wzdłuż rzeki Krzny jest kluczowa; infrastruktura ta powinna być dostosowana do zwiększających się zagrożeń związanych ze zmianami klimatycznymi, co pozwoli ograniczyć ryzyko zalania terenów miejskich.
- Wysoki poziom wód gruntowych: w rejonie Łukowa występuje wysoki poziom wód gruntowych, co w połączeniu z intensywnymi opadami może zwiększać ryzyko podtopień, szczególnie na niżej położonych terenach; nadmierna eksploatacja wód podziemnych może dodatkowo wpływać na lokalne warunki hydrologiczne, prowadząc do obniżenia jakości gleb i zwiększenia podatności na zalania.
- Lej depresyjny: zjawisko tworzenia się leja depresyjnego w okolicach Łukowa może wystąpić przy intensywnym użytkowaniu zasobów wodnych; obniżenie poziomu wód gruntowych może prowadzić do osuszania terenów i degradacji gleb, co wpływa na mikroklimat oraz zdolność retencyjną środowiska.

Rekomendacje dla zarządzania zasobami hydrologicznymi

- Wzmacnianie i modernizacja infrastruktury przeciwpowodziowej: aby ograniczyć ryzyko powodzi, szczególnie na terenach zalewowych rzeki Krzny, konieczna może być realizacja wałów przeciwpowodziowych oraz modernizacja infrastruktury retencyjnej; przy odpowiednich zabezpieczeniach można zmniejszyć ryzyko zalania nisko położonych terenów przy wysokich stanach wód.
- Monitoring i zrównoważona eksploatacja wód podziemnych: regularne monitorowanie poziomu wód gruntowych oraz zrównoważone gospodarowanie tym zasobem pomoże zmniejszyć ryzyko tworzenia się lejów depresyjnych; wprowadzenie regulacji dotyczących poboru wód podziemnych może wspierać stabilność hydrologiczną oraz zmniejszać ryzyko podtopień.

- Ochrona obszarów o wysokim poziomie wód gruntowych: wysoki poziom wód gruntowych na terenach w dolinie rzeki Krzny wymaga, aby nowe inwestycje były planowane z uwzględnieniem lokalnych warunków wodnych; zachowanie naturalnych obszarów retencyjnych może pomóc w zarządzaniu wodami opadowymi i ochronie nisko położonych terenów przed zalaniem.
- Zrównoważone zagospodarowanie przestrzenne: planowanie przestrzenne powinno uwzględniać ryzyko powodzi oraz konieczność zachowania naturalnych zbiorników retencyjnych wzdłuż rzeki Krzny; unikanie zabudowy na terenach o wysokim ryzyku podtopień pomoże chronić zasoby hydrologiczne i zapewni długoterminową stabilność ekologiczną regionu.

Podejmowanie działań w zakresie ochrony hydrosfery w Łukowie jest kluczowe, aby zabezpieczyć miasto przed skutkami zmian klimatycznych oraz zachować równowagę hydrologiczną i jakość zasobów wodnych dla mieszkańców.

Atmosfera

Charakterystyka i ograniczenia środowiskowe

- Jakość powietrza: Łuków nie zmaga się z istotnymi ograniczeniami związanymi z jakością powietrza, które mogłyby utrudniać rozwój inwestycyjny; pomimo sezonowych wzrostów zanieczyszczeń, szczególnie w okresie grzewczym, ogólna jakość powietrza pozwala na realizację inwestycji mieszkaniowych i przemysłowych; niemniej, konieczne jest monitorowanie poziomów pyłów zawieszonych (PM10, PM2.5) oraz substancji toksycznych, aby zapewnić mieszkańcom odpowiednie warunki życia.
- Ograniczenia związane z hałasem komunikacyjnym: ruch drogowy w centralnych i intensywnie użytkowanych rejonach miasta może generować znaczny hałas, wpływający na komfort życia mieszkańców; planowanie nowej infrastruktury mieszkalnej i rekreacyjnej powinno uwzględniać lokalizację głównych dróg oraz zastosowanie odpowiednich ekranów akustycznych w celu minimalizacji negatywnego wpływu hałasu.
- Ogrzewanie indywidualne jako źródło zanieczyszczeń: w okresie zimowym, z powodu indywidualnych źródeł ogrzewania opartych na węglu i drewnie, jakość powietrza w Łukowie może się pogarszać; emitowane zanieczyszczenia wpływają na wzrost poziomów pyłów i substancji szkodliwych, co może stanowić zagrożenie dla zdrowia, szczególnie wśród dzieci i osób starszych.

Rekomendacje dla zrównoważonego zarządzania atmosferą

- Modernizacja systemów ogrzewania: wspieranie programów wymiany pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła, takie jak ogrzewanie gazowe lub elektryczne, jest kluczowe dla poprawy jakości powietrza; działania te pozwolą na redukcję emisji zanieczyszczeń, szczególnie w okresie grzewczym, co wpłynie na poprawę zdrowia mieszkańców.
- Infrastruktura ograniczająca hałas drogowy: wprowadzenie ekranów akustycznych wzdłuż głównych arterii komunikacyjnych oraz zastosowanie technologii cichych nawierzchni na drogach o dużym natężeniu ruchu pozwoli na ograniczenie negatywnego wpływu hałasu na komfort życia mieszkańców w sąsiadujących obszarach.
- Monitorowanie jakości powietrza: stały monitoring zanieczyszczeń powietrza umożliwi wczesne wykrywanie problemów i podejmowanie działań zapobiegawczych; dostępność danych na temat jakości powietrza zwiększy świadomość mieszkańców oraz ułatwi wdrażanie lokalnych regulacji w zakresie ochrony atmosfery.

- Uwzględnienie stref hałasu w planach zagospodarowania przestrzennego: przy planowaniu nowej zabudowy, szczególnie mieszkaniowej i rekreacyjnej, należy uwzględnić poziomy hałasu generowanego przez ruch drogowy; tworzenie stref oddzielających obszary mieszkalne od głównych tras komunikacyjnych wpłynie korzystnie na jakość życia i komfort mieszkańców.

Dzięki tym działaniom, Łuków będzie mógł efektywnie zarządzać jakością powietrza i hałasem, wspierając zrównoważony rozwój miasta oraz zapewniając mieszkańcom zdrowe i komfortowe warunki życia.

Biosfera

Charakterystyka i ograniczenia środowiskowe

- Obszary o wysokiej wartości przyrodniczej: Łuków i jego okolice obejmują tereny o dużym znaczeniu przyrodniczym, w tym lasy oraz dolinę rzeki Krzny; te obszary pełnią funkcję siedliskową dla wielu gatunków roślin i zwierząt oraz wspierają lokalną różnorodność biologiczną; w związku z tym istnieją ograniczenia dotyczące intensywnego zagospodarowania tych terenów, które mogłyby negatywnie wpłynąć na lokalne ekosystemy.
- Fragmentacja siedlisk: rozwój urbanistyczny w Łukowie prowadzi do fragmentacji naturalnych siedlisk, co utrudnia migrację fauny i wpływa na stabilność ekosystemów; obszary zadrzewień przydrożnych i mniejszych korytarzy ekologicznych są zagrożone, co ogranicza możliwości ich użytkowania dla inwestycji; fragmentacja siedlisk może prowadzić do utraty bioróżnorodności, co jest szczególnie istotne w rejonach rolniczych i leśnych.
- Zagrożenia dla gatunków chronionych i ekosystemów wodnych: obszary wzdłuż doliny Krzny są siedliskiem dla gatunków chronionych i pełnią funkcję retencyjną; ekosystemy wodne w okolicy Łukowa są wrażliwe na zanieczyszczenia i zmiany hydrologiczne, co może negatywnie wpływać na zamieszkujące tam gatunki oraz ich zdolność do przetrwania.
- Obecność gatunków inwazyjnych: w Łukowie można zaobserwować obecność inwazyjnych gatunków roślin i zwierząt, które mogą wypierać rodzime gatunki, zakłócając równowagę ekologiczną; gatunki te często przekształcają lokalne ekosystemy, co stanowi zagrożenie dla bioróżnorodności i wymaga monitorowania oraz działań kontrolnych.

Rekomendacje dla zrównoważonego zarządzania biosferą

- Ochrona obszarów przyrodniczych i siedliskowych: kluczowe obszary, takie jak lasy i dolina rzeki Krzny, powinny być chronione przed intensywną zabudową i przekształceniami; wprowadzenie stref ochronnych wokół tych terenów pozwoli zachować ich funkcje ekologiczne, zapewniając warunki do życia dla lokalnej fauny i flory oraz wspierając różnorodność biologiczną.
- Tworzenie i utrzymanie korytarzy ekologicznych: aby przeciwdziałać fragmentacji siedlisk, należy tworzyć korytarze ekologiczne, które umożliwią przemieszczanie się zwierząt między siedliskami; korytarze te mogą łączyć obszary leśne i łąki oraz wzdłuż doliny rzeki Krzny, wspierając migrację i rozmnażanie gatunków.
- Zarządzanie populacjami gatunków inwazyjnych: konieczne jest monitorowanie i kontrolowanie rozprzestrzeniania się inwazyjnych gatunków roślin i zwierząt, które mogą zakłócać lokalne ekosystemy; regularne usuwanie inwazyjnych roślin oraz ograniczanie populacji niepożądanych gatunków zwierząt pomoże chronić rodzimą bioróżnorodność.
- Promowanie zrównoważonego rolnictwa i ochrony terenów zielonych: w obszarach rolniczych wokół Łukowa należy promować zrównoważone praktyki rolnicze, które minimalizują wpływ na przyrodę; wykorzystanie naturalnych zadrzewień i miedz przy polach może wspierać

bioróżnorodność oraz stabilność ekosystemów; ponadto, zachowanie terenów zielonych w mieście i jego okolicach sprzyja ochronie lokalnej fauny i flory.

- Edukacja ekologiczna i współpraca z mieszkańcami: edukacja mieszkańców na temat znaczenia ochrony lokalnych ekosystemów i zagrożeń dla bioróżnorodności może zwiększyć świadomość ekologiczną i zaangażowanie społeczności; programy edukacyjne mogą promować działania wspierające ochronę przyrody i ograniczać negatywne wpływy na lokalne środowisko.

Działania te pozwolą na skuteczną ochronę i zrównoważone zarządzanie biosferą Łukowa, zapewniając równowagę między rozwojem a ochroną środowiska naturalnego, co przyczyni się do długotrwałej stabilności ekologicznej regionu.

23. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Łuków opracowano na podstawie wytycznych opisanych w par. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dane demograficzne GUS (stan na 20.05.2026 r.) mówią o systematycznym spadku liczby ludności miasta Łuków na przestrzeni ostatnich lat:

Tabela 6. Liczba ludności w mieście Łuków w latach 2014-2024

rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
liczba mieszkańców	30 557	30 477	30 413	30 310	30 025	29 728	27 988	27 719	27 453	27 159	26 890

źródło: GUS Bank Danych Lokalnych (stan na 20.05.2026 r. – najnowsze dane za 2024 r.)

Dane te stanowiły między innymi podstawę do wyliczenia przez GUS prognozowanej liczby ludności w Łukowie do 2044 roku. Tą z kolei wartość należy podstawić do wzoru służącego do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście, zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

Zapotrzebowanie, wyrażone w liczbie mieszkańców, wylicza się wg. wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}:

Dla miasta Łuków dane statystyki publicznej (GUS - Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) mówią, że w 2044 roku miasto ma liczyć 23 173 mieszkańców. Na tej podstawie obliczono wskaźnik M_{20} (prognozowaną liczbę mieszkańców):

M_{20} = 23 173 *1,05 = 24 331,65 – przyjęto **24 332** osoby

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

PUM_0 wg GUS za 2024 rok wynosi **859 956** m^2 powierzchni użytkowej mieszkań.

Wyliczenie wskaźnika P_{20} dla miasta Łuków (stan na 20.05.2026 r. – najnowsze dane za 2024 r.):

P_0 dla Łukowa wynosi 32,0 m^2/1 mieszkańca
P_{-10} dla Łukowa wynosi 24,6 m^2/1 mieszkańca
P_{-20} dla Łukowa wynosi 21,1 m^2/1 mieszkańca

Wariant 1 : $P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$
P_{20} = 3*32,0 – 2*24,6 = 96,0 – 49,2 = 46,8 m^2/os

Wariant 2 : $P_{20} = 2P_0 – P_{-20}$
P_{20} = 2*32,0 – 21,1 = 64,0 – 21,1 = 42,9 m^2/os

Do dalszych obliczeń przyjęto liczbę **46,8** m^2/os jako **P_{20}**.

Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Łuków:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

ZAP = 24 332 os. – (859 956 m^2 /46,8 m^2/os) = 24 332 os. – 18 375 os. = **5 957 osób**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „suma chłonności terenów niezabudowanych (w tych strefach) w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie". Oznacza to, że **w Planie ogólnym miasta Łuków** należy wskazać strefy planistyczne SW, SJ i SZ, dla których **chłonność terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie, **nie może być mniejsza niż 4 170 osób** (70% wartości zapotrzebowania) **i nie większa niż 7 744 osoby** (130% wartości zapotrzebowania).

Jednocześnie wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwala na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

CZĘŚĆ 2. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŁUKÓW

Z art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wynika wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego: przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

I. STREFY PLANISTYCZNE I STANDARDY URBANISTYCZNE ORAZ PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA

1. Strefy planistyczne

Art. 13 d ust. 1-3 określający zasady wyznaczania stref planistycznych wskazuje, że w pierwszej kolejności w planie ogólnym gminy wyznacza się obszary, których przeznaczenie było określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że na całym obszarze miasta Łuków obowiązują plany miejscowe, poszczególnymi strefami objęto przede wszystkim tereny wyznaczone na ten cel w planach miejscowych. Ponieważ wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwala na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) - dodatkowo strefami zabudowy mieszkaniowej objęto tereny położone w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy.

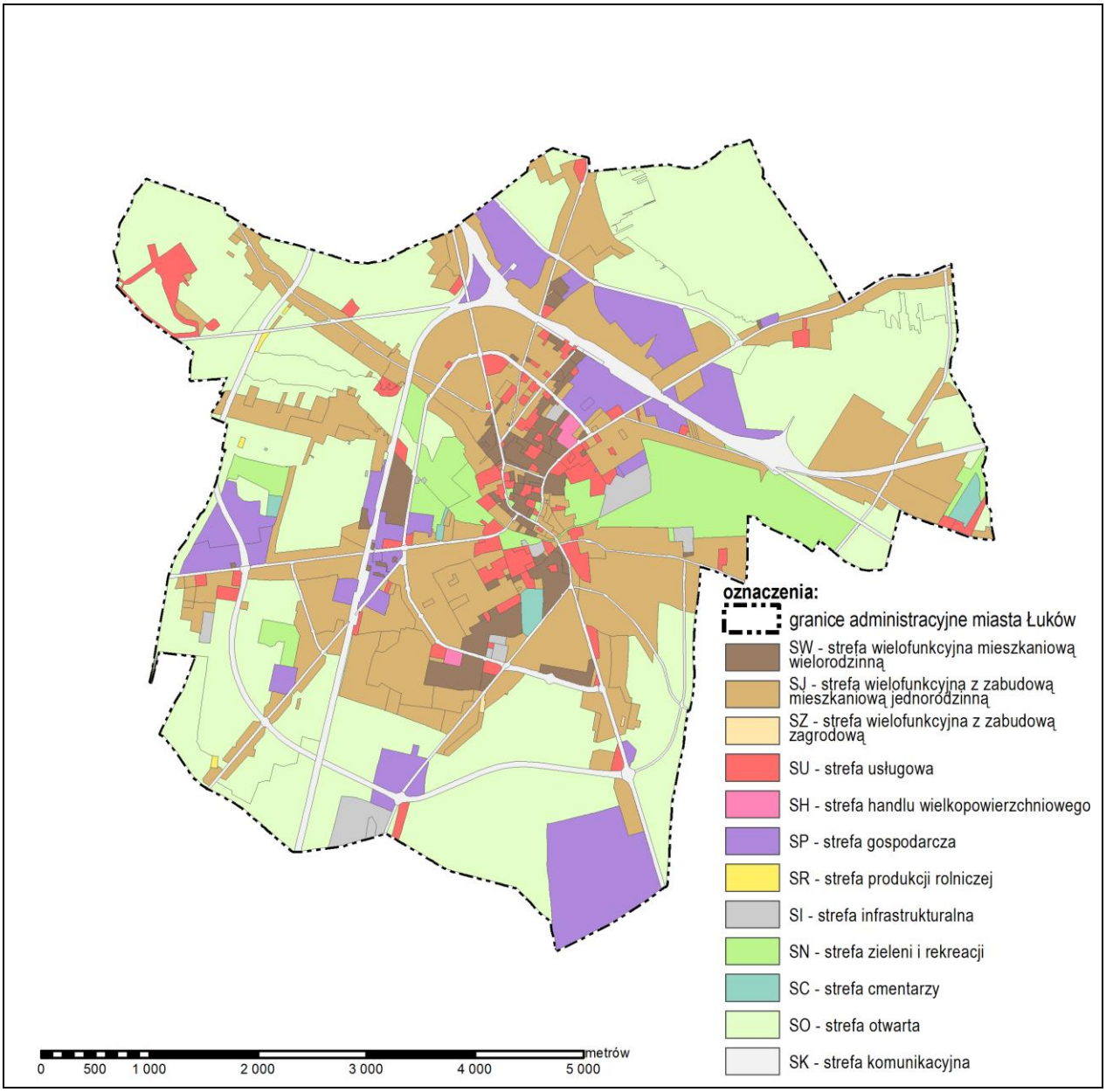
W planie ogólnym miasta Łuków wyznaczono następujące strefy planistyczne:

a) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
b) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
c) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
d) SU – strefa usługowa,
e) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
f) SP – strefa gospodarcza,
g) SR – strefa produkcji rolniczej,
h) SI – strefa infrastrukturalna,
i) SN – strefa zieleni i rekreacji,
j) SC – strefa cmentarzy,
k) SO – strefa otwarta,
l) SK – strefa komunikacyjna.

Nie wyznaczono strefy SG – strefy górnictwa.

Dla poszczególnych stref ustalono profile funkcjonalne stref planistycznych – podstawowy oraz, dla zdecydowanej większości stref, także profil dodatkowy.

Rysunek 18. Strefy planistyczny na obszarze miasta Łuków



źródło: opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych projektu Planu Ogólnego miasta Łuków

2. Standardy urbanistyczne

Dla poszczególnych stref określono również wskaźniki urbanistyczne – wskaźniki zagospodarowania terenów. Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do f) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla wybranych fragmentów strefy otwartej ustalono również wspomniane wskaźniki. Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy komunikacji, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Tabela 7. **SW** - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SW-63SW	
profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	strefa SW obejmuje obszary, na których przewiduje się koncentrację zabudowy mieszkaniowej o charakterze wielorodzinnym, z możliwością lokalizacji usług towarzyszących, obiektów użyteczności publicznej, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej; ustalona struktura funkcjonalna umożliwia zintegrowany rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej; do strefy SW zaliczono zarówno istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej (zwartą pierzejową zabudowę historycznego centrum miasta oraz osiedla zabudowy blokowej otaczające centrum od północy i południa a także nowe osiedla na obrzeżach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej) jak i tereny wskazane do dalszego rozwoju tej formy użytkowania w projektowanych dokumentach planistycznych; włączono także tereny usługowe i rekreacyjne bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców tych obszarów, zgodnie z zasadą równoważenia funkcji i dostępności przestrzeni wspólnych.; granice strefy wyznaczono w oparciu o ustalenia obowiązujących planów miejscowych, stan zagospodarowania, możliwości obsługi infrastrukturalnej oraz kierunki rozwoju wyznaczone w dotychczasowej polityce przestrzennej; zapewniono ciągłość z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z korektami wskaźników urbanistycznych oraz zasięgów stref SW wynikających z najnowszych potrzeb rozwojowych miasta – jednocześnie ograniczono fragmenty stref wyznaczonych w planach miejscowych zgodnie z granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz według wytycznych PGW Wody Polskie
profil dodatkowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	ze względu na lokalizację stref po sąsiedzku z terenami zabudowy jednorodzinnej założono możliwość uzupełniania zabudowy jednorodzinnej na stykach ze strefami SJ; naturalnym uzupełnieniem stref SW jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8 – 4,9	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy, w tym w tkance historycznej i zabytkowej centrum miasta i w zespołach blokowisk, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	40 – 100	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	11 – 25	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	0 – 40	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach; wskaźniki niższe niż 30% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla

		poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 8. **SJ** - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SJ-188SJ	
profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	obszary zaklasyfikowane jako strefa SJ obejmują tereny, na których dominującą funkcją pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zarówno istniejąca, jak i planowana w ramach uzupełniania struktury osadniczej lub jej przekształceń; strefa ta pełni funkcję wielofunkcyjną, dopuszczając obecność usług czy terenów zieleni; strefy SJ w Łukowie to przede wszystkim zwarte zespoły położone wokół historycznego centrum oraz osiedli zabudowy blokowej, wewnątrz pętli tworzonej przez linie kolejowe, gdzie istnieją rozległe osiedla; poza pętlą linii kolejowych strefy SJ stworzą mniejsze zespoły, w tym także układy pasmowe wytworzone na bazie dawnych wsi ulicowych – z ich możliwym rozwojem o kolejne linie zabudowy; wyznaczenie tej strefy objęło w pierwszej kolejności obszary, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego już przewidują zabudowę jednorodzinną oraz zagrodową, obecnie formalnie przekształconą na jednorodzinną; zapewniono ciągłość z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z korektami wskaźników urbanistycznych oraz zasięgów stref SJ wynikających z najnowszych potrzeb rozwojowych miasta – jednocześnie ograniczono fragmenty stref wyznaczonych w planach miejscowych zgodnie z granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz według wytycznych PGW Wody Polskie
profil dodatkowy	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	ze względu na lokalizację stref SJ po sąsiedzku z terenami otwartymi założono możliwość uzupełniania zabudowy letniskowej na stykach ze strefami SO i SN; naturalnym uzupełnieniem stref SJ jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 3,2	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych; wskaźnik 0 przypisano strefom wydzielonym w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 100	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 – 15	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	0 – 80	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i

		na jego obrzeżach; wskaźniki niższe niż 30% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 9. **SZ** - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SZ-2SZ	
profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	strefa SZ obejmuje jedynie 2 tereny, na których dominującą funkcją jest zabudowa zagrodowa powiązana z działalnością rolniczą, ogrodniczą lub hodowlaną, prowadzoną w warunkach miejskich; charakter strefy jest wielofunkcyjny; poza zabudową mieszkalną możliwa jest lokalizacja zabudowań gospodarczych, niewielkich obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz usług; ustalenia dla strefy SZ pozostają zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy i odzwierciedlają warunki rozwoju działalności rolniczej w obrębie miasta, z poszanowaniem zastanego zagospodarowania i lokalnych uwarunkowań przestrzennych
profil dodatkowy	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	w skali miasta zachowano jedynie 2 strefy SZ, położone w otoczeniu zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą zabudowy jednorodzinnej, dlatego ograniczono profil dodatkowy do funkcji niekolidujących z otoczeniem; naturalnym uzupełnieniem stref SZ jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6	wskaźniki wynikają z typologii zabudowy zagrodowej a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	50	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	12,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 10. **SU** - strefa usługowa

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SU-90SU	
profil podstawowy	teren usług, teren	obszary przypisane do strefy SU obejmują zarówno

	komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	tereny już zagospodarowane pod funkcje usługowe, jak i te przewidziane do ich rozwoju w dokumentach planistycznych obowiązujących przed uchwaleniem planu ogólnego oraz wskazane w samym projekcie planu ogólnego; strefy nowej zabudowy usługowej wskazano głownie w sąsiedztwie dróg wyższego rzędu oraz w rejonach osiedli mieszkaniowych – jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej; w przypadku terenów niezabudowanych wyznaczenie strefy oparto na analizie dostępności komunikacyjnej, potencjału inwestycyjnego oraz istniejącego sąsiedztwa funkcjonalnego; strefa usługowa może współwystępować z innymi formami użytkowania terenu, takimi jak zieleń urządzona czy funkcje techniczne, o ile nie zakłóca to podstawowego przeznaczenia terenu; zapewniono ciągłość z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z korektami wskaźników urbanistycznych oraz zasięgów stref SU wynikających z najnowszych potrzeb rozwojowych miasta – jednocześnie ograniczono fragmenty stref wyznaczonych w planach miejscowych zgodnie z granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz według wytycznych PGW Wody Polskie
profil dodatkowy	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	profil uzupełniający w zakresie składów i magazynów dodano dla stref usługowych sąsiadujących ze strefami SP, jako kontynuację funkcji sąsiednich oraz w rejonach obrzeżnych miasta; naturalnym uzupełnieniem stref SU jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 4,0	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych; wskaźnik 0 przypisano strefom wydzielonym w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 100	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 – 25	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	0 – 50	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach; wskaźniki niższe niż 30% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 11. **SH** - strefa handlu wielkopowierzchniowego

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref

oznaczenie terenów	1SH-2SH	
profil podstawowy	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	strefy SH wskazano w centralnej i południowej części miasta, w oparciu o analizę dotychczasowego użytkowania terenów oraz ich dostępności komunikacyjnej, z uwzględnieniem możliwości kontynuacji funkcji handlowej lub jej rozwoju w ramach obowiązujących dokumentów planistycznych; ujęto zarówno tereny już zagospodarowane, jak i grunty wskazane jako rezerwa pod przyszłe inwestycje w sektorze handlu; strefa ta została zaprojektowana jako obszar o wysokiej dostępności, zarówno w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej, z możliwością integracji z głównymi ciągami transportowymi ; uwzględniono także relacje z sąsiadującymi strefami – w szczególności usługową, komunikacyjną oraz mieszkaniową – w celu zapewnienia komplementarności funkcjonalnej
profil dodatkowy	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref handlu wielkopowierzchniowego jako kontynuację ich profilu podstawowego; naturalnym uzupełnieniem stref SH jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,8 – 2,1	różne wielkości wskaźników wynikają z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	60 – 70	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	12 - 15	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	20	wskaźniki niższe niż 30% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 12. **SP** - strefa gospodarcza

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SP-31SP	
profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	strefa SP obejmuje tereny przeznaczone do prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz innych form działalności gospodarczej wymagających większych powierzchni użytkowych, z uwzględnieniem niezbędnej infrastruktury technicznej, obsługi transportowej oraz zieleni izolacyjnej. Ustalono ją w oparciu o istniejące i planowane kierunki rozwoju funkcji przemysłowo-logistycznych, zgodnie z dokumentami strategicznymi i planistycznymi miasta; w skład strefy wchodzą tereny już zagospodarowane na cele gospodarcze,

		jak również obszary zarezerwowane pod przyszłą działalność produkcyjną lub magazynową, wskazane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; uwzględniono także lokalne uwarunkowania środowiskowe, dostępność infrastruktury drogowej i technicznej oraz oddziaływanie na sąsiednie funkcje przestrzenne; zapewniono ciągłość z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z korektami wskaźników urbanistycznych oraz zasięgów stref SP wynikających z najnowszych potrzeb rozwojowych miasta;
profil dodatkowy	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref gospodarczych jako kontynuację ich profilu podstawowego, mogąca stanowić bufor w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych; naturalnym uzupełnieniem stref SP jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6 – 3,5	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w różnych rejonach miasta, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	40 – 95	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	15 - 27	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	5 - 30	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w różnych rejonach miasta; wskaźniki niższe niż 20% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 13. **SR** - strefa produkcji rolniczej

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SR-4SR	
profil podstawowy	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	strefa SR, ograniczona do 4 niewielkich lokalizacji, obejmuje tereny przeznaczone do prowadzenia produkcji w gospodarstwach rolnych, w szczególności przetwórstwa owoców i warzyw; wynikają one już z aktualnego ich sposobu wykorzystania pod wyżej wymienioną funkcję z możliwością ich rozbudowy i uzupełnienia; zapewniono ciągłość z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z korektami wskaźników urbanistycznych oraz zasięgów stref SR wynikających z najnowszych potrzeb rozwojowych miasta;
profil dodatkowy	teren rolnictwa z zakazem	w skali miasta zachowano jedynie 3 strefy SR,

	zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	położone w niedalekim sąsiedztwie zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą zabudowy jednorodzinnej, dlatego ograniczono profil dodatkowy do funkcji niekolidujących z otoczeniem, w tym OZE z zakresu elektrowni słonecznych; naturalnym uzupełnieniem stref SR jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,4 – 0,8	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy w mieście oraz z różnych wskaźników wyznaczonych w sąsiedztwie poszczególnych stref SR, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	30 – 40	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	8 – 10,5	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30 – 40	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 14. **SI** - strefa infrastrukturalna

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SI-17SI	
profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,	strefa SI obejmuje tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną i komunalną o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, w tym obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę, energię, ciepło, odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, gospodarką odpadami, telekomunikacją oraz innymi instalacjami sieciowymi i punktowymi o charakterze technicznym; wyznaczenie tej strefy oparto na analizie aktualnego rozmieszczenia elementów infrastruktury oraz potrzeb rozwojowych związanych z jej modernizacją, rozbudową lub zabezpieczeniem terenu pod nowe inwestycje infrastrukturalne; ujęto zarówno obszary zabudowane, jak i niezabudowane, w których istnieje konieczność zachowania rezerw terenowych dla celów technicznych; strefa SI może funkcjonować samodzielnie lub jako zaplecze techniczne dla innych stref planistycznych; jej obecność jest kluczowa dla utrzymania ciągłości i bezpieczeństwa funkcjonowania miasta, dlatego przyjęte rozwiązania przestrzenne mają zapewniać odpowiednie warunki techniczne, dostępność komunikacyjną oraz możliwość integracji z systemami ogólnomiejskimi; zapewniono ciągłość z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z korektami wskaźników urbanistycznych oraz zasięgów stref SI wynikających z najnowszych potrzeb rozwojowych miasta;

profil dodatkowy	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	profil uzupełniający w zakresie usług i produkcji dodano dla stref infrastrukturalnych sąsiadujących ze strefami SP jako kontynuację ich zainwestowania; naturalnym uzupełnieniem stref SI jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 1,6	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach miasta, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 100	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 – 18	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	0 – 40	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach miasta; wskaźniki niższe niż 20% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 15. **SN** - strefa zieleni i rekreacji

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SN-15SN	
profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	strefa SN obejmuje tereny przeznaczone na cele rekreacyjne, wypoczynkowe oraz ochronne, z dominującym udziałem zieleni urządzonej lub półnaturalnej; ujęto tu zarówno parki miejskie, skwery, ogrody społeczne i działkowe, tereny sportu i rekreacji, jak i obszary zieleni towarzyszącej – pełniącej funkcję buforową między zabudową a obszarami o odmiennym przeznaczeniu; wyznaczenie strefy SN oparto na analizie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz istniejącej sieci terenów zieleni publicznej; uwzględniono także potencjał przyrodniczy, krajobrazowy oraz potrzeby mieszkańców w zakresie dostępu do otwartych przestrzeni o funkcji wypoczynkowej; tereny wchodzące w skład tej strefy mogą być zagospodarowywane w sposób zróżnicowany, przy zachowaniu ciągłości przyrodniczej i walorów użytkowych;
profil dodatkowy	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i	profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref zieleni i rekreacji jako kontynuację ich profilu podstawowego, przede wszystkim w dolinie Krzny Południowej i jej sąsiedztwie – gdzie powstaje linearny system terenów sportowo-rekreacyjnych; naturalnym uzupełnieniem stref SN jest zieleń

	pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	naturalna i lasy – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 0,8	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach miasta, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 60	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 - 18	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30 - 70	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach miasta; wskaźniki niższe niż 20% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 16. **SC** - strefa cmentarzy

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SC-4SC	
profil podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	na obszarze miasta Łuków wyznaczono 4 strefy cmentarzy; strefy SC obejmują tereny cmentarzy, a także obszary przewidziane do ich ewentualnej rozbudowy lub rezerwowane pod nowe miejsca pochówku; jej zakres wyznaczono w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywisty sposób użytkowania terenu, z uwzględnieniem tradycyjnego układu przestrzennego, uwarunkowań religijnych i historycznych, a także zasad ochrony sanitarnej i środowiskowej
profil dodatkowy	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref cmentarzy czynnych, jako uzupełnienie ich profilu podstawowego; naturalnym uzupełnieniem stref SC jest zieleń i wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 0,1	różne wielkości wskaźników wynikają z pozwolenia na uzupełnienie funkcji cmentarzy czynnych usługami, zgodnie z profilem dodatkowym
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 10	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 - 10	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego

		wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 17. **SO** - strefa otwarta

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SO-51SO	
profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	strefa SO obejmuje tereny niezabudowane o otwartym charakterze przestrzennym, które nie zostały przeznaczone pod zabudowę ani funkcje usługowe; pełnią one rolę przestrzeni buforowych, retencyjnych lub ochronnych, a także fragmentów krajobrazu wymagających zachowania w stanie nieprzekształconym z uwagi na uwarunkowania środowiskowe, hydrologiczne, obronne lub funkcjonalne
profil dodatkowy	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	profil uzupełniający w zakresie elektrowni słonecznych dodano dla stref otwartych (poza lasami oraz poza obszarami objętymi ochroną przyrody), jako uzupełnienie ich profilu podstawowego w celu umożliwienia wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych na terenach głównie odłogowanych pól; naturalnym uzupełnieniem stref SO jest zieleń urządzona, wskazana do realizacji w sąsiedztwie stref mieszkaniowych;
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 0,1	różne wielkości wskaźników wynikają z braku lub z pozwolenia na wprowadzenie elektrowni słonecznych i zieleni urządzonej
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 5	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 - 8	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	0 (nie ustalono)-30	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 18. **SK** - strefa komunikacyjna

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SK-49SK	
profil podstawowy	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej,	strefa SK obejmuje tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną, zarówno istniejącą, jak i planowaną; w jej skład wchodzą drogi publiczne różnych kategorii, ciągi piesze i rowerowe, linie kolejowe, place manewrowe, parkingi, strefy przesiadkowe oraz inne elementy układu transportowego miasta; wyznaczenie tej strefy oparto na analizie funkcjonującego układu komunikacyjnego oraz dokumentów planistycznych wskazujących na potrzebę rozwoju lub przebudowy poszczególnych odcinków i

	teren obsługi komunikacji, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej	obiektów infrastrukturalnych; ujęto również tereny rezerwowane pod przyszłe inwestycje transportowe oraz obszary techniczno-funkcjonalne związane z obsługą ruchu; strefa SK pełni funkcję integrującą pozostałe strefy planistyczne, umożliwiając ich skomunikowanie i obsługę, zarówno w zakresie ruchu wewnętrznego, jak i powiązań z układem zewnętrzny .obejmując tereny przeznaczone na infrastrukturę drogową i kolejową, w tym główne ciągi komunikacyjne oraz tereny związane z transportem publicznym; strefy SK wyznaczono zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych
profil dodatkowy	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	profil uzupełniający w zakresie dróg zbiorczych dodano do stref, dla których klasę techniczną drogi zbiorczej ustalono w obowiązujących planach miejscowych; naturalnym uzupełnieniem stref SK jest zieleń i wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 2,0	wskaźniki wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 - 50	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 - 16	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	0 (nie ustalono) - 20	

Strefy z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) wyznaczono wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

II. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA

Na obszarze miasta Łuków obowiązuje 30 planów miejscowych, obejmujących prawie 100% powierzchni miasta – jedynie kilka drobnych fragmentów miasta, w tym linii kolejowych, pozostaje bez ustaleń planistycznych – ponadto dla kilku terenów zostały one uchylone. Dla tych fragmentów wynika konieczność wydawania decyzji o warunkach zabudowy, co zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a Ustawy wiąże się z koniecznością wyznaczenia w Planie ogólnym miasta Łuków obszarów uzupełniania zabudowy. Ponadto w części terenów objętych ustaleniami planów miejscowych obecne przeznaczenie oraz wskaźniki zabudowy nie odpowiadają realnym potrzebom rozwoju miasta.

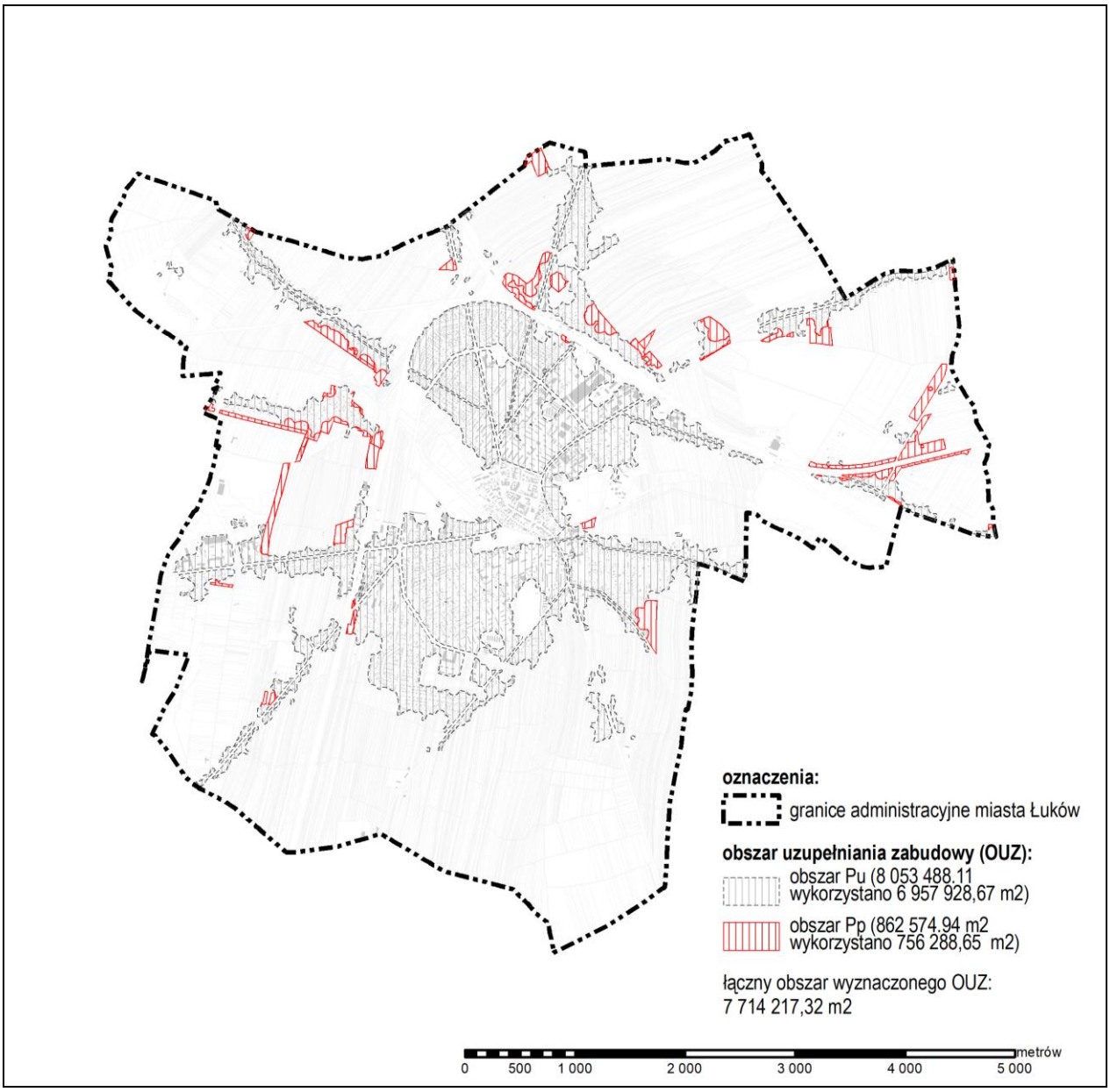
Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W pierwszym kroku określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej

jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
3. budynki biurowe o symbolu 105,
4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
7. budynki mieszkalne o symbolu 110.

Rysunek 19. Zasięg obszarów uzupełniania zabudowy na obszarze miasta Łuków



źródło: opracowania własne na podstawie mapy ewidencyjnej

Zgodnie z § 1 Rozporządzenia wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach budynków wymienionych w pkt. 1 przywołanego paragrafu. Powierzchnia uzyskanego obszaru wynosi P_b = 11 503 787.85 m^2.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 pkt 2 i 3 Rozporządzenia wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów (do ich wnętrza). W ten sposób wyznaczono powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy, o łącznej powierzchni P_u = 8 053 488.11 m^2. Ostatecznie obszar ten został ograniczony do 6 957 928,67 m^2 – został on usunięty ze stref SK i SO oraz z części obszarów i budynków zabytkowych.

Rozporządzenie dopuszcza rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

Pp = 25 % * (Pb – Pu)

Dla miasta Łuków obliczona powierzchnia Pp wynosi max. : 25% * (11 503 787.85 – 8 053 488.11) = 862 574.94 m^2.

W Planie ogólnym miasta Łuków powierzchnia obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ) została rozszerzona o 756 288,65 m^2 (obszar Pp wykorzystany). Rozszerzeniem OUZ objęto tereny, dla których nie obowiązują plany miejscowe oraz obszary, dla których zmieniono w Planie ogólnym przeznaczenie (strefy planistyczne) w stosunku do planów obowiązujących – dla zabudowy mieszkaniowej.

Ostatecznie wyznaczona powierzchnia całkowita obszaru uzupełniania zabudowy, po weryfikacji zasięgu i jego usunięciu ze stref SK i SO oraz z historycznego obszaru zabytkowego a także z obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, wyniosła 7 714 217,32 m^2.

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Łuków

Zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym obliczono chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W tym celu posłużono się wartościami wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w planach miejscowych, weryfikując je dla zabudowy mieszkaniowej w sytuacji gdy ewidentnie wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy uwzględnia realizację rozległych kondygnacji podziemnych – co potwierdzają wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy a także ustalone w planach linie zabudowy. W takich sytuacjach wskaźniki przyjęto w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania na terenie miasta. W celu dokonania obliczeń kolejno:

Faza I

Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie pod kątem wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej. Po drugie porównano je z normatywami działek przyjętymi w obowiązujących planach. W wyniku tego porównania przyjęto dla dalszej analizy uśredniony normatyw powierzchniowy nowo tworzonych/wydzielonych działek budowalnych ($norm_{dz}$) w zależności od rodzaju zabudowy mieszkaniowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 1000 m^2,
- dla zabudowy o funkcji zagrodowej – 1500 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 3000 m^2.

W przypadku terenów o mieszanym przeznaczeniu (MN//RM) założono, że obecnie powstanie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W przypadku terenów o mieszanym przeznaczeniu (MN//RM/U) założono, że obecnie na 90% terenów powstanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zaś na 10% zabudowa usługowa.

Faza II

Zbadano rodzaj i typ zabudowy najczęściej występującej, stwierdzono że na obszarze miasta Łuków najczęściej występujący rodzaj i typ zabudowy dla funkcji mieszkaniowej to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących jednolokalowych oraz zabudowa wielorodzinna w formie budynków wolnostojących wielolokalowych, w związku z tym w zależności od rodzaju funkcji mieszkaniowej przyjęto do obliczeń, że:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,28*osoby. Przyjęto do dalszych obliczeń stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2,28 osoby/na jedną nowo tworzona działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

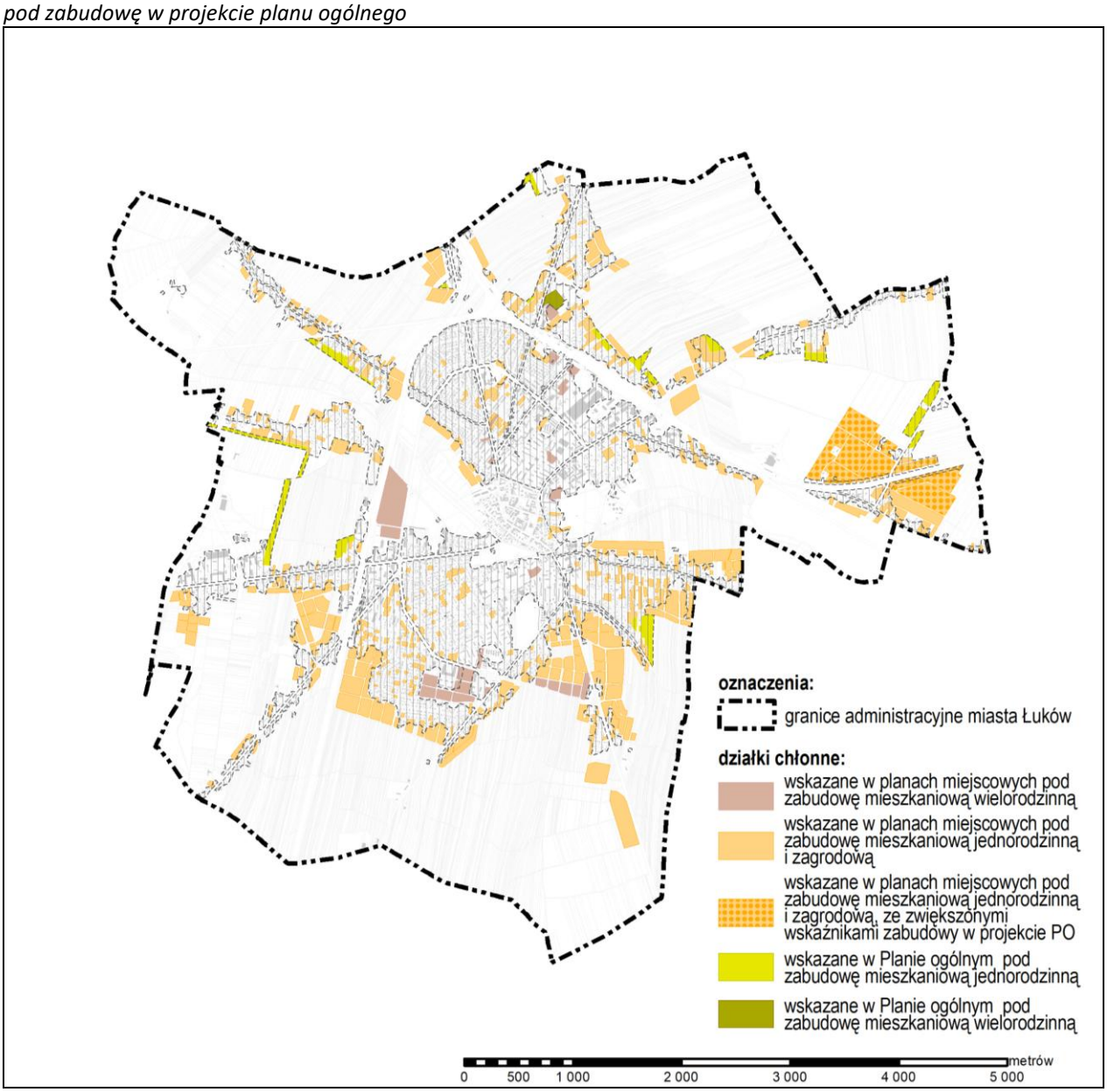
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący o 4 kondygnacjach, zawierający 10 mieszkań na 1 kondygnacji i jeden lokal zamieszka średnio 2,28* osoby. Łączna liczba osób, która zamieszka w nowym budynku wielorodzinnym to iloczyn łącznej liczby mieszkań/lokali w budynku (10 mieszkań x 4 kondygnacje) - 40 i średniej liczby mieszkańców w jednym lokalu – 2,28. Przyjęto do dalszych obliczeń stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców na jeden budynek wielorodzinny – 91 osób/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną dla zabudowy wielorodzinnej.
  ** (dane GUS - stan na 31.12.2024 r. –przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście Łuków wynosi - 2,28 osoby).*

Faza III

Dokonano analizy, na podstawie której wyodrębniono i obliczono powierzchnię terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa wielorodzinna). Na terenie miasta Łuków obowiązuje obecnie 30 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W poniższej analizie uwzględniono te tereny, w których występują w/w funkcje mieszkaniowe. Ich lokalizację przedstawiono na Rysunku nr 19.

Dla każdego terenu obliczono liczbę działek możliwych do zabudowy, korygując ich liczbę, uwzględniając podziały już istniejące oraz w przypadku niemożności wydzielenia działek budowlanych o przyjętych uśrednionych normatywach ze względu na uwarunkowania lokalne, np. w wyniku niekorzystnego kształtu działek czy sąsiedztwa terenów i elementów infrastruktury uniemożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej.

Rysunek 20. Tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej położone w obszarach obowiązujących planów miejscowych (niezmienianych przez Plan ogólny) na obszarze miasta Łuków oraz wskazane pod zabudowę w projekcie planu ogólnego



źródło: opracowanie własne na podstawie analizy ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz Planu ogólnego

Faza IV

Obliczono chłonność terenów niezabudowanych dla funkcji mieszkaniowych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z wykorzystaniem danych z Fazy I, II i III.

Z obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta Łuków, w granicach których występują tereny niezabudowane o funkcji mieszkaniowej wskazano wolne od zabudowy fragmenty, obliczając dla nich możliwe do wydzielenia liczby działek budowlanych. Wyliczenia te podano zbiorczo dla całego miasta.

Tabela 19. Liczba działek niezabudowanych poszczególnych funkcji mieszkaniowych oraz ich chłonność w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (niezmienianych przez Plan ogólny) na obszarze miasta Łuków

Rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych	Normatyw nowo tworzonej działki dla poszczególnych funkcji mieszkaniowych ($norm_{dz}$)	Liczba nowych działek budowalnych (Ldz) – skorygowana wg. fazy III	Liczba ludności – chłonność terenów niezabudowanych
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	320 393 m^2	3000 m^2	100	9 100 osób
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2 938 732 m^2	1000 m^2	2 462	5 613 osób
zabudowa zagrodowa	-----	1500 m^2	-----	0
SUMA				14 713 osób

W granicach miasta ustalono, że chłonność terenów niezabudowanych dla funkcji mieszkaniowej objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Łuków wynosi **14 713** osób/mieszkańców.

2. Chłonność terenów w granicach obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ)

Zgodnie z art. 13d Ustawy wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W związku z powyższym obliczono chłonności terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W tym celu obliczono kolejno:

Powierzchnię terenu, która w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach wyznaczony w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) są położone poza granicami obowiązujących planów miejscowych, łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach stref SJ i SW poza granicami obowiązujących planów miejscowych wynosi 339 478,32 m², w tym terenów niezabudowanych w strefach SJ wynosi 319 006,62 m² i w strefach SW to 20 471,7 m². Nie wyznaczono żadnych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ).

W związku z tym, że tereny niezabudowane są położone w strefach wielofunkcyjnych, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych wyznaczonych stref. Przyjęto, iż w strefach SJ i SW zabudowa mieszkaniowa będzie stanowić 80% strefy. Przyjęto więc wskaźnik wykorzystania pod funkcję podstawową **W_f - 0,8**. Pozostały obszar/tereny w ramach tych stref przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej będące niezbędnymi elementami towarzyszącymi przy realizacji funkcji mieszkaniowej. Dokonano weryfikacji powierzchni niezbudowanych dla poszczególnych stref z uwzględnieniem wskaźnika wykorzystania pod funkcję

podstawową. Ostateczna powierzchnia terenów niezabudowanych dla stref SJ wynosi 255 206 m^2, zaś w strefach SW wynosi 16 378 m^2.

Dla nowych stref o funkcji mieszkaniowej przyjęto powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w zależności od rodzaju zabudowy mieszkaniowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 1000 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 3000 m^2

Ponadto przyjęto, że:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący, zawierający jeden lokal mieszkalny(mieszkanie) i zamieszka w nim średnio 2,28* osoby. Przyjęto do dalszych obliczeń **stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2,28** osoby/na jedną nowo tworzona działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący o 4 kondygnacjach, zawierający 10 mieszkań na 1 kondygnacji i jeden lokal zamieszka średnio 2,28* osoby. Łączna liczba osób, których zamieszka w nowym budynku wielorodzinnym to iloczyn łącznej liczby mieszkań/lokali w budynku (10 mieszkań x 4 kondygnacje) - 40 i średniej liczby mieszkańców w jednym lokalu – 2,28. Przyjęto do dalszych obliczeń **stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców na jeden budynek wielorodzinny - 91** osób/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną dla zabudowy wielorodzinnej.

* (dane GUS - stan na 31.12.2024 r. –przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście Łuków wynosi - 2,28 osoby),

Tabela 20. Liczba działek niezabudowanych oraz ich chłonność poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w granicach obszaru uzupełniania zabudowy, na obszarze miasta Łuków

rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych	normatyw nowo tworzonej działki dla poszczególnych funkcji mieszkaniowych ($norm_{dz}$)	Liczba nowych działek budowalnych (Ldz)	Liczba ludności – chłonność terenów niezabudowanych
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	255 206 m^2	1000 m^2	255	581 osób
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	16 378 m^2	3000 m^2	5	455 osób
SUMA				1 036 osób

W granicach miasta ustalono, że chłonność terenów niezabudowanych dla funkcji mieszkaniowej poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Łuków wynosi **1036** osób/mieszkańców.

Podsumowanie analizy

Łączna chłonność terenów nie zabudowanych wskazanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ wynosi 15 749 osób, czyli przekracza ponad dwukrotne obliczone zapotrzebowanie. Przekroczenie to wynika przede wszystkim ze wskazania w obowiązujących planach miejscowych znacznych obszarów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

IV. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ I PRZYCZYNY JEGO WYZNACZENIA

Na obszarze Miasta Łuków w ramach opracowania planu ogólnego wyznaczono, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) pięć obszarów zabudowy śródmiejskiej.

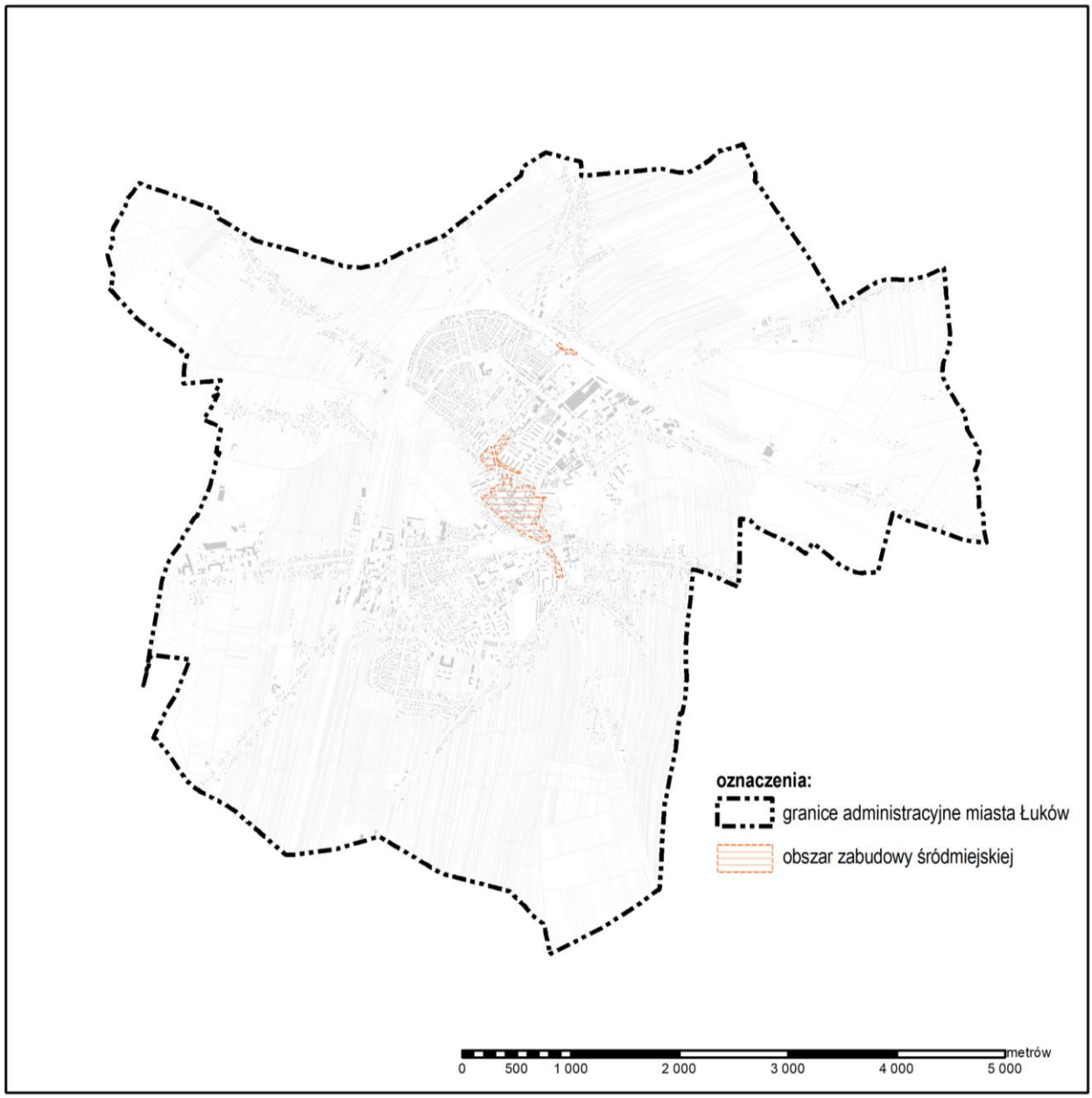
Według definicji zapisanej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. 538) obszar zabudowy śródmiejskiej stanowi *„położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej”.* Ten rodzaj zabudowy, typowej dla historycznych centrów dużych miast, wykształcił w trakcie rozwoju zwarte kwartały. Charakteryzują się one zwykle zwartymi, obrzeżnymi pierzejami przyulicznymi, z usługami zlokalizowanymi na parterach budynków, lub w oficynach. W części takich kwartałów zabudowana jest znaczna, często przeważająca część poszczególnych działek.

Ze względu na opisaną charakterystykę tej zabudowy, wymaga ona szczególnych zasad planowania przestrzennego, uwzględniających inną niż w pozostałej części miasta intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy oraz odległości pomiędzy budynkami. Nowe inwestycje, które mają uzupełniać lub kontynuować istniejące założenia urbanistyczne, muszą dostosować się do aktualnej struktury przestrzennej i historycznych podziałów działek, przyjmując zbliżone parametry w zakresie formy zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu. Z tego też powodu, w granicach miasta Łuków, obszary te objęto wyznaczoną w projekcie planu ogólnego strefą zabudowy śródmiejskiej.

Tabela 21. Obszary zabudowy śródmiejskiej wyznaczone na obszarze miasta Łuków

Numer obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS)	Powierzchnia OZŚ	Strefy planistyczne objęte OZŚ
1OZS	186 585,69 m^2	całe strefy: 106SJ, 111SJ, 112SJ, 113SJ, 131SJ, 132SJ, 133SJ, 135SJ, 137SJ, 140SJ, 35SW, 39SW, 40SW, 41SW, 42SW, 43SW, 47SW, 48SW, 49SW, 49SU, 51SU, 52SU, 53SU, 54SU, 55SU, 56SU, 62SU, 7SN, 8SN i 9SN oraz części stref: 100SJ, 7SK, 12SK i 18SK
2OZS	5 859,76 m^2	cała strefa 47SK część strefy 15SU
3OZS	16 805,50 m^2	cała strefa 32SW, 34SU
4OZS	16 808,01 m^2	cała strefa 24SW część strefy 23SW
5OZS	11 913,23 m^2	cała strefa 53SW

Rysunek 21. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) na obszarze miasta Łuków



źródło: opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych projektu Planu Ogólnego miasta Łuków

Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 1b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w planach miejscowych dla terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia się określenie 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonej dla strefy planistycznej obejmującej dany teren. Wyróżnienie tych terenów wynika z potrzeby ochrony ładu przestrzennego, zachowania ciągłości historycznej tkanki miejskiej oraz zapewnienia spójności funkcjonalnej i estetycznej przestrzeni śródmiejskiej. Wyznaczenie tego obszaru da również możliwość odstąpienia od niektórych wymogów technicznych wynikających z rozporządzeń wykonawczych do Prawa budowlanego, w tym dotyczących nasłoneczniania i przesłaniania zabudowy.

V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny miasta Łuków został sporządzony zgodnie z:

- Ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Jest to akt prawa miejscowego będący podstawą do tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zadania, realizowane przez Plan ogólny, to wskazanie kierunków zrównoważonego rozwoju miasta, wynikającego z Planu Zagospodarowania Województwa Lubelskiego oraz strategii rozwoju miasta, w tym:

- wskazanie rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej (stref SW, SJ i SZ) w sposób przeciwdziałający zjawisku rozlewania się zabudowy;
- wskazanie rozwoju terenów działalności gospodarczej, w tym nowych terenów produkcyjnych (stref SP) na północ i zachód od linii kolejowych oraz w południowej części miasta, wzdłuż układu obwodnic miejskich, tak aby nie generować ruchu samochodów ciężarowych w obrębie części centralnej Łukowa;
- ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych) poszczególnych fragmentów miasta w sposób spójny w ramach lokalnych zespołów zabudowy;
- ochrona zasobów przyrodniczych gminy, w tym wskazanie rozległych stref otwartych (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN) zarówno wzdłuż doliny Krzny Południowej jak i przede wszystkim na obrzeżach miasta;
- ochrona obiektów i terenów zabytkowych Łukowa,
- wskazanie systemu terenów dróg wyższego rzędu (stref SK) jak i zachowanie ważnego w skali województwa węzła kolejowego w sposób pozwalający na docelowe przełożenie ruchu tranzytowego i ciężkiego na obwodnice zlokalizowane poza zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta.

  Powyższe rozwiązania wynikają z analizy i uwzględnienia istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Łuków, które przedstawiono w Części I niniejszego uzasadnienia:
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględniono przede wszystkim poprzez:
  - wskazanie stref z zabudową mieszkaniową głównie w centralnej części miasta, jako docelowo zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z wyraźnymi zwartymi pasmami rozwojowymi wybiegającymi promieniście z centrum na obrzeża miasta,
  - wskazanie rozwoju stref gospodarczych na obrzeżach miasta, w sąsiedztwie projektowanych obwodnic,

- jednoczesne zachowanie znacznych obszarów stref otwartych na obrzeżach miasta, z dopuszczeniem realizacji na części z nich (poza lasami) elektrowni słonecznych, oraz zachowanie doliny rzeki Krzyny Południowej jako linearnego systemu stref otwartych oraz zieleni i rekreacji;

- Istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną uwzględniono poprzez: wyznaczenie stref planistycznych w sposób uwzględniający obecną strukturę zabudowy, ze wskazaniem kierunków jej lokalnych przekształceń oraz uzupełnień, wskazując docelowy rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta jako zwartego zespołu centralnego raz peryferyjnych pasma osadniczych, otoczonych terenami otwartymi;
- stan systemu planowania przestrzennego w gminie, w tym tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej – poprzez wskazanie w Planie ogólnym stref z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) zgodnie z ich wyznaczeniem w obowiązujących planach miejscowych, z lokalnymi poszerzeniami tych stref w kierunkach ich obecnego, faktycznego najszybszego rozwoju, w obszarach najlepiej przystosowanych do rozwoju funkcji mieszkaniowych;
- formy ochrony przyrody uwzględniono poprzez ograniczenie dalszego przekształcania terenów położonych w granicach Łukowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i przede wszystkim obszaru Natura 2000 „Lasy Łukowskie" – wyznaczone tu strefy planistyczne wynikają przede wszystkim z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i z istniejącego zagospodarowania; zgodnie z Uchwałą Nr XLII/625/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 13 lipca 2018r. ws. Łukowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczone strefy planistyczne umożliwiają zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz kulturowych;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględniono poprzez niewskazywanie nowej zabudowy, ponad stan istniejący oraz ustalenie obowiązujących planów miejscowych, w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- obszary gruntów zmeliorowanych – poprzez ograniczenie wprowadzania dalszego zainwestowania tych obszarów, z uwzględnieniem przy wyznaczaniu stref planistycznych zapisów obowiązujących planów miejscowych;
- strefy ochronne ujęć wody – poprze zachowanie ujęć oraz, pomimo braku stanowienia stref ochrony pośredniej, ograniczenie zainwestowania terenów sąsiadujących;
- udokumentowane złoża kopalin – poprzez umożliwienia rekultywacji obszarów złóż, których eksploatacja została zakończona jeszcze w 1974 roku (2 pola złoża Łuków) w kierunku terenów otwartych (strefa SO) oraz zieleni i rekreacji (SN); także poprzez nie wskazywanie wydobycie kopalin dla złoża jedynie rozpoznanego (Gołaszyn, pole C), którego przeważająca część położona poza granicami miasta została objęta ochroną jako rezerwat przyrody; część położona w granicach miasta leży w pasie terenów otwartych doliny Krzny objętych granicami obszaru chronionego krajobrazu, co czyni potencjalne wydobycie złoża mało prawdopodobnym;
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1252 ze zm.) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – poprzez ustalenie poszczególnych stref oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych) w sposób zapewniających ochronę obiektów zabytkowych;
- tereny zamknięte - poprzez wskazanie stref komunikacyjnych (SK) na terenach linii kolejowych, stanowiących tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe;

- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – poprzez takie wskazanie poszczególnych stref i ich parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych) w sposób umożliwiający prowadzenie programów rewitalizacji;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne – poprzez, pomimo braku konieczności uzyskiwania zgód na przeznaczanie gruntów rolnych w mieście na cel nierolniczy, częściowe ograniczenie wprowadzania zabudowy na tych gruntach i wyznaczenie zasięgu stref z zabudową zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami aktów planowania przestrzennego; ponadto poprzez maksymalne zachowanie gruntów leśnych jako stref otwartych (SO);
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu – poprzez uwzględnienie przebiegu korytarzy transportowych, drogowych i kolejowych, uwzględnienie przebiegu sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia w wyznaczaniu stref planistycznych (w tym także z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących planów miejscowych), poprzez uwzględnienie lokalizacji cmentarzy i składowiska odpadów oraz poprzez uwzględnienie lokalizacji stref z zabudową wielorodzinną głównie w centralnej części miasta;
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – poprzez uwzględnienie rekomendacji zawartych w opracowaniu;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście – poprzez wskazanie stref z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) wyłącznie w obszarach wskazanych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych oraz w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy; chłonność wyznaczonych stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej mieści się w granicach określonym w ustawie.