

UZASADNIENIE zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz SYNTEZA ustaleń projektu zmiany nr 6 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków

Prace planistyczne nad zmianą nr 6 Studium zostały rozpoczęte na podstawie Uchwały nr L/368/2021 Rady Miasta Łuków z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków. Przedmiotem zmiany dokumentu jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny w południowej części miasta Łuków. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 51,7 ha, i zgodnie z obowiązującym Studium, w 66 % powierzchni znajduje się w terenach lokalizacji urządzeń do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych. Pozostała część to tereny rolnicze. Wyznaczenie na przedmiotowym obszarze terenów inwestycyjnych jest odpowiedzią Miasta na niesłabnące zainteresowanie inwestorów gruntami przeznaczonymi pod zabudowę przemysłową i produkcyjno-usługową. Za zlokalizowaniem w tym miejscu zabudowy o takim przeznaczeniu przemawia fakt, że przedmiotowy teren znajduje się w niedalekiej odległości od siatki dróg krajowych, w tym planowanej obwodnicy miasta. Ponadto, obszar ten znajduje się w znacznej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej oraz w ok. 99,2 % powierzchni obejmuje grunty niskich klas bonitacyjnych, tj. IVa, IV, V i VI. Teren objęty opracowaniem w ponad połowie jest własnością Miasta Łuków oraz charakteryzuje się atrakcyjnymi cechami geometrycznymi nieruchomości – działki mają duże powierzchnie oraz regularne kształty.

*Projekt zmiany studium został opracowany zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 r., poz. 1233). Zmiana Studium została opracowana w formie ujednoczonego dokumentu, składającego się z zaktualizowanych rysunków w skali 1: 5 000 („Uwarunkowania” i „Kierunki rozwoju”) oraz zaktualizowanego tekstu ustaleń studium w zakresach dotyczących obszaru objętego zmianą, z uwzględnieniem Uchwały Nr XII/51/2007 Rady Miasta Łuków z dnia 5 października 2007 r. i jej późniejszych zmian. Niezmienione części dokumentu zachowują aktualność w odniesieniu do obszaru objętego zmianą. Ustalenia wprowadzone zmianą nr 6 Studium zostały oznaczone gwiazdką z numerem 6 – [...] *⁶*

1) Zmiany ustaleń w części tekstowej Studium „Uwarunkowania” w odniesieniu do obszaru opracowania:

- uzupełniono informacje dot. walorów przyrodniczych, aktualnego sposobu użytkowania terenu, struktury własności oraz użytków gruntowych wraz z głęboznawczą klasyfikacją gruntów,*
- zaktualizowano zapisy dot. jednolitych części wód powierzchniowych,*
- wprowadzono analizę uwarunkowań dot. infrastruktury technicznej,*
- przeanalizowano i wprowadzono informacje o braku występowania pozostałych uwarunkowań, mogących mieć wpływ na kierunki rozwoju obszaru opracowania.*

2) Zmiany ustaleń w części tekstowej Studium „Kierunki rozwoju” w odniesieniu do obszaru opracowania:

- w związku z wejściem w życie uchwały Nr L/364/2021 Rady Miasta Łuków z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Ponadlokalnego*

Łukowskiego Obszaru Funkcjonalnego na lata 2020 – 2030 zaktualizowano kierunki rozwoju wynikające z przyjętego dokumentu,

- wprowadzono ustalenia dotyczące nowych terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu P1 jako tożsame z dotychczasowymi ustaleniami dotyczącymi terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu P, przy czym dla terenów P1 ustalono wymóg zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki w wysokości co najmniej 20 %,*
- w związku z wejściem w życie w dniu 29 października 2021 r. ustawy z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw, zaktualizowano zapisy dot. lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii.*

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która zmieniła w części zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każda zmiana studium oraz konsekwentnie zapisy w miejscowych planach, będą musiały być zgodne z wymogami stawianymi przez ustawę o rewitalizacji, które dotyczą kwestii zawartych w art. 10 ust.1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na potrzebę poprzedniej zmiany Studium, przyjętej uchwałą Nr XXVI/183/2016 Rady Miasta Łuków z dnia 28 września 2016 r., Miasto Łuków sporządziło dokument pn. „Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognoza demograficzna oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w mieście Łuków” Łuków, marzec 2016 r., który wypełnia wymogi wynikające z art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz art. 10 ust. 5 ustawy oraz w zdecydowanej większości zachowuje aktualność. W związku z pracami planistycznymi nad zmianą nr 6 Studium, sporządzono aktualizację ww. opracowania z 2016 r. w zakresie niezbędnym do sporządzenia zmiany studium, tj. w zakresie uwarunkowań wpływających na wyznaczenie nowych terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. W ww. aktualizacji sporządzono m.in. bilans terenów, w którym oszacowano chłonność, położonych na terenie miasta, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Na podstawie ogólnodostępnych danych dot. rynku terenów inwestycyjnych w Polsce, oszacowano zapotrzebowanie na tego typu grunty w Łukowie, w założonej w perspektywie do 2041 r. Po sporządzonych analizach i obliczeniach, w projekcie zmiany Studium wyznaczono dodatkowe tereny budowlane, które zagwarantują ok. 361 200 m² nowej powierzchni użytkowej w zabudowie pod obiekty produkcyjne składy i magazyny. Powierzchnia wyznaczonych terenów mieści się, w dopuszczonej w ustawie o planowaniu przestrzennym, niepewności procesów rozwojowych wyrażającej się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30 %.