

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony wschodniej, ul. Cieszkowizna, ul. Prusa, ul. Międzyrzecką i terenem PKP sporządzony został na podstawie uchwały nr XXX/240/2020 Rady Miasta Łuków z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków dla terenu położonego w Łukowie pomiędzy granicami administracyjnymi miasta od strony wschodniej, ul. Cieszkowizna, ul. Prusa, ul. Międzyrzecką i terenem PKP.

Projekt dokumentu jest kontynuacją polityki przestrzennej określonej w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków. Zmiany w prawie, które nastąpiły w ostatnich latach, np.: w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz powiązanymi z nią przepisami takimi jak m.in.: ustawa prawo wodne czy ustawa o drogach publicznych, spowodowały nieaktualność części zapisów obowiązującego dokumentu. W ostatnim czasie zmieniły się również potrzeby inwestycyjne mieszkańców miasta, w związku z czym w 2016 roku zaktualizowane zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym wyznaczone zostały m.in. nowe wskaźniki kształtowania zabudowy. Projekt planu utrzymuje w większości przeznaczenia terenów zawarte w obecnie obowiązujących planach z 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami jednostkowymi. Dokonane zmiany w odniesieniu do obowiązującego planu polegają przede wszystkim na:

- zmianie wskaźników urbanistycznych z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania terenu oraz w związku ze złożonymi wnioskami właścicieli gruntów;
- aktualizacji zasięgów oraz sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- wykluczeniu możliwości lokalizacji zabudowy zagrodowej po południowej stronie zabudowań przy ul. Wójtostwo;
- zmiany przeznaczenia terenów leśnych, które obecnie nie wykazują charakteru lasów zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz są terenami zadrzewionymi i zakrzewionymi zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, na tereny użytków zielonych łąk i pastwisk;
- wyznaczeniu nowych obszarów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usługowego jako kontynuacji istniejących terenów budowlanych, w miejscu przewidzianym w Studium, tj. na fragmencie dotychczasowych terenów zieleni urządzonej po północnej stronie ul. Wójtostwo;
- korekcie przebiegów linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w związku ze złożonymi wnioskami właścicieli gruntów;
- aktualizacji przebiegów oraz sposobu zagospodarowania obszarów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;
- korekcie przebiegów oraz parametrów układu komunikacyjnego;
- aktualizacji zasad ochrony zabytków.

Projekt planu uwzględnia wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – w projekcie planu zostały zastosowane takie rozwiązania projektowe, które uniemożliwią dysharmonizowanie przestrzeni oraz pozwolą na rozwój przestrzenny z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kulturowych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – ich utrzymanie zostało zagwarantowane poprzez ustalenia szczegółowe projektu planu, które uwzględniają cechy miasta oraz uwarunkowania wynikające z obecnie obowiązujących planów miejscowych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) projekt planu określa zasady ochrony środowiska poprzez zawarcie ustaleń dot. gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, które zapewnią ochronę wód oraz powierzchnię ziemi przed negatywnymi oddziaływaniami zabudowy,

b) na obszarze objętym projektem planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach których ustalono wymagania, które wpłyną korzystnie na warunki do zarządzania ryzykiem powodziowym,

c) na obszarach objętych planem nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z czym, odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania,

d) tereny objęte opracowaniem nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – projekt planu wskazuje obiekty zabytkowe znajdujące się na terenie opracowania oraz ustala wymagania zapewniające ich ochronę;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenia projektu planu, uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania - nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ma być zgodna z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – projekt planu miejscowego zwiększy walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość realizacji obiektów dostosowanych do potrzeb oraz wpisujących się w istniejące zagospodarowanie;

7) prawo własności – prawo własności zostało uwzględnione m.in. poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnego z wnioskami właścicieli gruntów. Ponadto, każdy zainteresowany będzie mógł składać uwagi do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie objętym projektem planu nie wskazano obszarów istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

9) potrzeby interesu publicznego - interes publiczny uwzględniono w planie poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zapisy projektu planu uwzględniają możliwości rozwoju w ww. zakresie;

11) udział społeczeństwa w procedurze planistycznej został zapewniony zgodnie z obowiązującymi wymogami, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu oraz poprzez możliwość składania wniosków do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu będzie wykładany do publicznego wglądu na co najmniej 21 dni oraz zorganizowana będzie co najmniej jedna dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu osoby fizyczne będą mogły wносить uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – wszelkie ogłoszenia i obwieszczenia związane z procedurą przedmiotowego planu są publikowane w prasie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej miasta Łuków. Każdy zainteresowany ma możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną na zasadach określonych w ustawie o dostępie do informacji publicznej;

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20.04.2022 r. do 20.05.2022 r.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zapisy zmiany planu umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności zarówno z sieci wodociągowej, jak i z indywidualnych ujęć wody.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Projekt dokumentu uwzględnia interes prywatny, m.in.: w zakresie przeznaczenia gruntów osób fizycznych pod zabudowę w zakresie ich wniosków oraz uwag. Zabezpieczenie interesu publicznego zostało uzyskane poprzez zapewnienie możliwości realizacji inwestycji celu publicznego. Przy projektowaniu dokumentu, uwzględniane były analizy ekonomiczne, środowiskowe oraz społeczne.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

Plan wyznacza nowe obszary budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usługowego jako kontynuację istniejących terenów budowlanych, w miejscu przewidzianym w Studium. Istniejący i przyjęty układ komunikacyjny umożliwia połączenia piesze, kołowe oraz rowerowe. Przy sporządzaniu projektu dokumentu zbadano warunki terenowe oraz możliwość rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą Nr XXXII/226/2017 Rady Miasta Łuków z dnia 26 stycznia 2017 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łuków - opracowanie planu wpisuje się w wieloletni program działań zaproponowany w analizie a jego założenia realizują politykę przestrzenną określoną w Studium.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń procedowanego dokumentu zostanie określony w sporządzanej na podstawie art. 17 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prognozie skutków finansowych. Dotychczasowo przeprowadzone analizy wykazały, że:

- realizacja ustaleń planu wygeneruje koszty, które obciążą budżet gminy, tj.: koszty realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- realizacja ustaleń planu może wygenerować dochód zasilający budżet gminy z tytułu: podatku od nieruchomości, renty planistycznej.