

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze wsi Gręzówka-Kolonia – etap II**

Projekt zmiany planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXII/163/2020 Rady Gminy Łuków z dnia 27 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze wsi Gręzówka-Kolonia, zmienionej Uchwałą Nr XXXVIII/268/2021 Rady Gminy Łuków z dnia 14 czerwca 2021 r.

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 33,5 ha. Składa się z dwóch obszarów położonych w obrębie Gręzówka-Kolonia. Granica obszaru objętego zmianą planu została oznaczona symbolem graficznym na rysunkach zmiany planu, sporządzonymi w skali 1:1000, stanowiącymi załączniki nr 1 i 2 do uchwały w sprawie ww. zmiany planu.

Dotychczas obszar był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/215/06 Rady Gminy Łuków z dnia 11 października 2006 r. Łuków oraz zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze obrębów Klimki, Gręzówka i Gręzówka-Kolonia przyjętej Uchwałą Nr XIII/114/2019 Rady Gminy Łuków z dnia 9 września 2019 r.

Projekt zmiany planu miejscowego ustala tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; teren zabudowy produkcyjno-usługowej; teren rolniczy; teren gruntów rolnych do zalesień; teren lasu; oraz układ komunikacyjny.

Projekt zmiany planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu miejscowego określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Zmiana planu wskazuje zachowanie znacznej powierzchni terenu jako powierzchnie biologicznie czynne, wskazuje również tereny leśne i rolne, oraz tereny do zalesienia,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona zmiana planu miejscowego określa zasady ochrony środowiska. Dla zmiany planu jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – decyzją z dnia 19 października 2022 r. (znak RR-IX.7151.31.2022.JPW) Marszałek

Województwa Lubelskiego wyraził zgodę na przeznaczenie w zmianie planu miejscowego gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, o łącznej powierzchni 0,4099 ha. Obszar objęty zamianą planu w części znajduje się w granicach Łukowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Brak jest obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze nie znajdują się obiekty zabytkowe ani dobra kultury współczesnej,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Wskazano obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu. Zmiana planu umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego, ze szczególnym uwzględnieniem terenów publicznie dostępnych, w tym terenów dróg,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzona zmiana planu miejscowego umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) prawo własności – w sporządzonej zmianie planu miejscowego, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzona zmiana planu miejscowego określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona zmiana planu miejscowego zapewnienia odpowiednią ilość i jakość wody.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny oraz interes właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego. Zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W zmianie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty zmianą planu posiada częściowo wykształcony układ komunikacyjny;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie linii transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

Sporządzana zmiana planu miejscowego jest zgodna z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Łuków, przyjętej Uchwałą Nr XXVII/189/2020 Rady Gminy Łuków z dnia 25 sierpnia 2020 r.

Wpływ uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Łuków, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łuków, zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/352/2022 Rady Gminy Łuków z dnia 29 kwietnia 2022 r., Rada Gminy Łuków uchwała, co następuje:

Projekt zmiany planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Łuków podjęła uchwałę nr XXII/163/2020 z dnia z dnia 27 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze wsi Gręzówka-Kolonia;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków – wnioski można było składać w terminie do 25 listopada 2020 r.;
- 4) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu zmiany planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

- 7) dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) Rada Gminy Łuków podjęła uchwałę nr XXXVIII/268/2021 z dnia 14 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXII/163/2020 Rady Gminy Łuków z dnia 27 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze wsi Gręzówka-Kolonia. Zmiana uchwały umożliwiła wprowadzenie etapowania uchwalenia zmiany planu miejscowego;
- 9) wprowadzono podział projektu zmiany planu miejscowego na etapy oraz korekty wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii;
- 10) w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia projektu zmiany planu miejscowego;
- 11) Rada Gminy Łuków podjęła uchwałę nr XLVI/337/2022 z dnia 25 lutego 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXII/163/2020 Rady Gminy Łuków z dnia 27 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łuków w obszarze wsi Gręzówka-Kolonia zmienionej Uchwałą Nr XXXVIII/268/2021 Rady Gminy Łuków z dnia 14 czerwca 2021 r.; Zmiana polegała na wyłączeniu fragmentu terenu z opracowania;
- 12) wprowadzono zmiany wynikające ze zmniejszenia terenu opracowania;
- 13) w niezbędnym zakresie ponowiono uzgodnienia projektu zmiany planu miejscowego;
- 14) decyzją z dnia 19 października 2022 r. (znak RR-IX.7151.31.2022.JPW) Marszałek Województwa Lubelskiego wyraził zgodę na przeznaczenie w zmianie planu miejscowego gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne, o łącznej powierzchni 0,4099 ha;
- 15) ogłoszono o ponownym wyłożeniu projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2022 r. do 22 grudnia 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 21 grudnia 2022 r.,
- 16) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 9 stycznia 2023 r.

Procedura zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.). Uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.