

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR VI/32/2024
RADY MIASTA STOCZEK ŁUKOWSKI
z dnia 12 września 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki ewidencyjnej nr 702 w Stoczku Łukowskim**

Stosownie do art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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), sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 702 w Stoczku Łukowskim, zawierający część graficzną i tekstową wraz z uzasadnieniem, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski, uchwalonego uchwałą Nr XLII/275/2022 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 28 października 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stoczek Łukowski.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 702 w Stoczku Łukowskim został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr L/332/2023 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 702 w Stoczku Łukowskim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Granica obszaru objętego planem obejmuje teren oznaczony w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 702, położona w mieście Stoczek Łukowski, zgodnie z rysunkiem w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Powierzchnia objęta przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje ok. 1,88 ha, występują grunty rolne. Położona jest w środkowej części miasta Stoczek Łukowski niedaleko ul. Ośredniej oraz drogi krajowej nr 76 relacji Wilga - Stoczek Łukowski - Łuków. Teren jest niezabudowany. Zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne położone poza granicą obszaru objętego planem, tj. działki o nr ewid. 736 i 707. Obsługę komunikacyjną wewnętrzną stanowią będą drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 702 w Stoczku Łukowskim nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski, uchwalonego uchwałą Nr XLII/275/2022 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 28 października 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta

Stoczek Łukowski. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stoczek Łukowski obszar ten przeznaczony jest jako MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Na obszarze przedmiotowego opracowania obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Stoczek Łukowski, przyjęty uchwałą Nr XXXIII/161/2005 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 18 października 2005 r., zgodnie z którym dla działki o nr 702 ustalono przeznaczenie:

- **RP** tereny upraw polowych,
- **80 RM, MN** tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **19 KDG - DX** droga wewnętrzna, ciąg pieszojezdny,
- **20 KDG - DX** droga wewnętrzna, ciąg pieszojezdny.

Z uwagi na politykę przestrzenną ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski, a także zamierzenia inwestora, tj. stworzenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną celem kontynuacji mieszkalnictwa w rejonie ul. Ósredniej, zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Niniejsze uzasadnienie zawiera następującą ocenę przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która wskazuje, że w planie uwzględniono:

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - planowana zabudowa zapobiega niekontrolowanej urbanizacji, uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu oraz potrzeby rozwoju miasta.
2. **walory architektoniczne i krajobrazowe** - określone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów położonych w sąsiedztwie terenu objętego planem.
3. **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - ustalono uporządkowaną gospodarkę wodno - ściekową, wodami opadowymi; grunty występujące w obszarze objętym planem nie podlegają ochronie.
4. **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - na terenie objętym planem nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
5. **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** - ustalono minimalną powierzchnię działki i minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania odpowiednich standardów; dopuszczono realizację hydrantów w celu umożliwienia działań ratunkowych; ustalono miejsca parkingowe dla osób posiadających kartę parkingową.
6. **walory ekonomiczne przestrzeni** - w poprzednim planie przeznaczenie dla obszaru objętego planem to głównie RP tereny upraw polowych oraz 80 RM, MN tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana przeznaczenia spowoduje wzrost wartości nieruchomości oraz korzystniejsze wykorzystanie przestrzeni.
7. **prawo własności** - właściciel terenu miał wgląd do projektu planu w trakcie procedury planistycznej oraz możliwość składania wniosków.
8. **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** - zostały zabezpieczone poprzez odpowiednie ustalenia w zakresie wysokości zabudowy oraz poprzez zakaz lokalizacji budowli infrastruktury technicznej równych i wyższych niż 50 m nad poziomem terenu.
9. **potrzeby interesu publicznego** - zostały zabezpieczone poprzez ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu.
10. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** - planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących oraz projektowanych systemów infrastruktury technicznej.

11. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** - poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu.
12. **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** - przez cały czas trwania procedury planistycznej zapewniono dostęp do projektu planu, przy zachowaniu kolejności kroków procedury, wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
13. **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** - w sąsiedztwie obszaru objętego planem istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa.

Zgodność z wynikami Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Stoczek Łukowski

Ustalenia przedmiotowego planu nie są sprzeczne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. z uchwałą w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stoczek Łukowski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętą uchwałą Nr XLVII/311/2023 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 30 marca 2023 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Finansowanie projektu inwestycyjnego, zgodnie z przeznaczeniem planu, będzie realizowane w 100% poprzez środki własne inwestora.

Na podstawie bilansu dochodów i wydatków w poszczególnych latach obowiązywania prognozy w okresie 10-letnim wynika, że wystąpi dodatni efekt ekonomiczny: nakłady inwestycyjne po stronie gminy nie występują, a dochody z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłat planistycznych wyniosą 209 600 zł.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 702 w Stoczku Łukowskim szczegółowo określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.