

Uzasadnienie do w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
działki ewidencyjnej nr 1690/1 w Stoczku Łukowskim.

Głównym celem przygotowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 1690/1 w Stoczku Łukowskim była zmiana przeznaczenia terenu na funkcję usługową.

Plan został przyjęty uchwałą nr VI/33/2024 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 12 września 2024 r. i uchylony rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Lubelskiego z dnia 14 października 2024 r. Powodem wydania rozstrzygnięcia było nieustalenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób z kartą parkingową. Skorygowano zapisy planu, ustalając liczbę tę na minimalnym poziomie – 1. Odstąpiono od ponawiania procedury, w szczególności konsultacji społecznych, ze względu na fakt, że ustalenie planu nie powoduje stworzenia takich warunków dla inwestowania, które pogorszyłyby stan z uchwały przed rozstrzygnięciem.

W zakresie wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury plan miejscowy ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej też USTAWY). Nowa funkcja terenu nawiązuje do zmian zachodzących w otoczeniu, tworząc usługi podstawowe dla ludności – usługi. Obecnie teren ten wykorzystywany jest w całości na cele usługowe i jest zagospodarowany (myjnia samochodowa). Stąd przy badaniu zgodności ze studium zastosowano wskaźniki zabudowy jak dla terenu usługowego – U.

W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan wskazuje teren, na którym możliwa jest realizacja zabudowy kubaturowej, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan umożliwi kształtowanie zabudowy usługowej o wysokich walorach architektonicznych.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan wprowadził obowiązek takiego prowadzenia inwestycji, który nie naruszy stosunków wodnych. Ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie, który umożliwia odprowadzanie wód do gruntu lub do kanalizacji deszczowej lub jej retencjonowanie na terenie działki budowlanej i nie pozwala na potencjalne jej przekierowanie na tereny sąsiednie.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan nie wprowadził regulacji, gdyż na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan wprowadził zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Na całym obszarze objętym planem wskazano konieczność zapewnienia właściwej liczby miejsc parkingowych, w tym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni miejscowy plan, porządkuje funkcje terenu, ustala precyzyjne zasady inwestowania oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej

infrastruktury technicznej. Dzięki zapisom planu miejscowego wzrasta wartość nieruchomości objętej planem miejscowym oraz atrakcyjność otoczenia.

Plan miejscowy ingeruje w prawo własności, z zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Nie wprowadzono ograniczeń, które uniemożliwiałyby dotychczasowy sposób wykorzystania i użytkowania gruntów, wbrew oczekiwaniom ich właścicieli.

W zakresie potrzeb obronności plan nie zawiera ustaleń, gdyż nie wskazuje się lokalizacji obiektów związanych z tą problematyką.

W zakresie potrzeb interesu publicznego plan nie zawiera ustaleń, gdyż dotyczy on pojedynczej działki ewidencyjnej, która jest własnością prywatną.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan umożliwia realizację infrastruktury sieciowej w sytuacji poprowadzenia jej po terenie dróg publicznych. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o konsultacjach społecznych projektu planu dostępna była również w Internecie.

Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. Strony nie były aktywne na etapie konsultacjach społecznych i składania uwag do planu.

W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę w celu zaopatrzenia ludności, który zmuszałby miasto do rozbudowy istniejących lub budowy nowych ujęć wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu burmistrz Stoczek Łukowski dokonał ważenia interesu publicznego i prywatnego. W procedurze opracowania planu nie złożono wniosków. W trakcie konsultacji społecznych nie złożono uwag do projektu planu.

Plan miejscowy nie będzie generować wydatków w związku z planowaną rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej. Jednocześnie prognoza oddziaływania na środowisko, w tym na życie i zdrowie człowieka nie wykazała znaczącego negatywnego wpływu ustaleń planu na środowisko i warunki do życia mieszkańców.

Na obszarze objętym planem wprowadzana jest funkcja usługowa. Struktura przestrzenna na obszarze objętym planem ulegnie zmianie i ukształtowana zostanie tak by dążyć do minimalizowania jej transportochłonności.

Ze względu na główny cel przygotowania planu oraz charakter osadnictwa w mieście, w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym istnieje możliwość zapewnienia pracownikom i klientom korzystania z publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Jednak ze względu na sposób organizacji komunikacji autobusowej oraz mogący tam powstać sposób zagospodarowania, nie należy oczekiwać,

że transport zbiorowy nie będzie podstawowym środkiem transportu dla osób korzystających z tego miejsca.

Na obszarze planu, ze względu na jego charakter nie przewiduje się rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Obszar objęty planem znajduje się przy ulicy Partyzantów, wyposażonej w chodnik, który zapewnia bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w tym w kierunku centrum miasta.

Plan miejscowy zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. Teren ten wyposażony jest w infrastrukturę techniczną.

Zmiana planu miejscowego pozostaje bez negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Stwierdza się zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miasta Stoczek Łukowski przyjęła ww. analizę uchwałą nr XLVII/311/2023 z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Stoczek Łukowski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zakres ustaleń wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 1690/1 w Stoczku Łukowskim pozostaje bez wyraźnego wpływu na ustalenia Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych. Jednak wobec faktu, że teren ten będzie pełnił funkcje usługowe, obligatoryjne jest stosowanie tam rozwiązań ułatwiających funkcjonowanie osobom niepełnosprawnym, zarówno jako pracownikom, jak i klientom korzystającym z tego miejsca.