

**Uzasadnienie**  
**Do uchwały Nr VIII/45/2024**  
**Rady Miasta Stoczek Łukowski**  
**z dnia 29 listopada 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części miasta Stoczek Łukowski**

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 części miasta Stoczek Łukowski, 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 części miasta Stoczek Łukowski został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr LIII/346/2023 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Stoczek Łukowski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Granica obszaru objętego planem obejmuje działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 1643, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 1651/1, 1651/2, 1654, 651/1 oraz części działek nr 1650/1, 651/2, 636/1, 636/2, zgodnie z rysunkiem w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Powierzchnia objęta przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje ok. 5,6 ha, położona jest na południe od cmentarza przy ul. Kościelnej, zachodnią i południową granicę planu stanowi ul. Konopiankowa; występują głównie grunty rolne, a także drogowe. Zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem stanowi układ dróg miejskich do drogi krajowej nr 76 relacji Wilga - Stoczek Łukowski - Łuków, położone poza obszarem objętym planem. Obsługę komunikacyjną wewnętrzną stanowiąc będą drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Stoczek Łukowski 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,
- **U** - tereny zabudowy usługowej,
- **pozostałe drogi (miejskie).**

Na obszarze przedmiotowego opracowania obowiązuje obecnie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski, przyjęta Uchwałą Nr III/18/98 Rady Miejskiej w Stoczku Łukowskim z dnia 12 grudnia 1998 roku, która dla tegoż obszaru ustala przeznaczenie:

- **1 KUL, 2 KUL, 3 KUL** - ulice lokalne,
- **1 KUD, 2 KUD, 3 KUD** - ulice dojazdowe,
- **1 KX** - tereny urządzeń komunikacji,
- **1 ZP, 3 ZP** - tereny zieleni urządzonej,
- **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej.

Z uwagi na politykę przestrzenną ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski, a także umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy usługowej od strony cmentarza oraz uporządkowanie układu komunikacyjnego miasta, 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - planowana zabudowa zapobiega niekontrolowanej urbanizacji, uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenu oraz potrzeby rozwoju miasta.
2. **potrzeby zrównoważonego rozwoju** - plan ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem urządzeń infrastruktury technicznej; zaopatrzeniu w energię cieplną bądź elektryczną służyć mogą urządzenia wytwarzające ciepło lub energię z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.
3. **walory architektoniczne i krajobrazowe** - określone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nawiązują do wielkości obiektów położonych w sąsiedztwie terenu objętego planem.
4. **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.
5. **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - na terenie objętym planem nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (dalej GEZ). Cmentarz rzymskokatolicki, ujęty w GEZ na podstawie Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, znajduje się poza granicą obszaru objętego przedmiotowym planem. Plan ustala granicę strefy od cmentarza obejmującą odległość 50 m, w zasięgu której obowiązują ograniczenia określone w obowiązujących przepisach odrębnych.
6. **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.

7. **walory ekonomiczne przestrzeni** - zmiana przeznaczenia spowoduje wzrost wartości nieruchomości oraz korzystniejsze wykorzystanie przestrzeni.
8. **prawo własności** - właściciele nieruchomości mieli wgląd do projektu planu w trakcie procedury planistycznej oraz możliwość składania wniosków i uwag.
9. **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.
10. **potrzeby interesu publicznego** - zostały zabezpieczone poprzez ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu.
11. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** - planowana zabudowa może być zaopatrywana w media z istniejących oraz projektowanych systemów infrastruktury technicznej.
12. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** - poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o przeprowadzeniu konsultacji społecznych.
13. **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.
14. **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności** - w obszarze objętym planem istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa.
15. **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** - plan nie dopuszcza lokalizacji zakładów zaliczonych do zakładów o zwiększonym (ZZR) lub dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
16. **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** - obszar objęty przedmiotowym planem nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów użytkowanych rolniczo, niemniej jednak, zgodnie z ustaleniami planu, emisja substancji i energii, a w szczególności dotycząca wytwarzania wibracji, promieniowania, hałasu, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; ponadto plan wskazuje zakaz prowadzenia robót ziemnych, które mogłyby powodować trwałe lub okresowe zalewanie wodami opadowymi działek sąsiednich lub wywoływać osuwanie się gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **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**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Stoczek Łukowski wiąże się z poniesieniem kosztów związanych z realizacją zadań własnych gminy tj. budowa dróg czy uzbrojenie terenu, lecz także z wpływami do budżetu gminy w formie m.in. podatków i opłat administracyjnych.