

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR LVIII/374/2024
RADY MIASTA STOCZEK ŁUKOWSKI
z dnia 29 lutego 2024 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek ewidencyjnych nr 1025, 1026/1 i 1026/2
w Stoczku Łukowskim

Stosownie do art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.) sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1025, 1026/1 i 1026/2 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 działek ewidencyjnych nr 1025, 1026/1 i 1026/2 w Stoczku Łukowskim został przygotowany w oparciu o uchwałę Nr XLVI/302/2023 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1025, 1026/1 i 1026/2 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 działki nr 1025, 1026/1, 1026/2, położone 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. 2,6 ha, występują na niej głównie grunty rolne. Położona jest w południowej części miasta Stoczek Łukowski przy ul. Południowej, niedaleko drogi krajowej nr 76 relacji Wilga - Stoczek Łukowski - Łuków. Od strony ul. Południowej teren jest zabudowany budynkiem usługowym. Zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem stanowi droga publiczna ul. Południowa oraz działka drogowa o nr ewid. 1019. Obsługę komunikacyjną wewnętrzną stanowią będą drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1025, 1026/1 i 1026/2 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 oraz jako AG tereny aktywności gospodarczej. 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 działek o nr 1025, 1026/1 i 1026/2 ustalono teren 4 RM tereny zabudowy zagrodowej oraz RP tereny upraw polowych. Z uwagi na politykę przestrzenną ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski, a także zamierzenia inwestora, tj. stworzenie terenu pod zabudowę produkcyjno - usługową oraz zabudowę mieszkaniową celem rozwoju mieszkalnictwa w południowej części 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 2023r. poz. 977 ze zm.).

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 intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji 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;
- 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 południowej części 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 teren 4 RM przeznaczony na zabudowę zagrodową oraz RP przeznaczony na uprawy rolnicze. 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 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** - na obszarze objętym 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, realizowane będzie 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 459 000 zł.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1025, 1026/1 i 1026/2 w Stoczku Łukowskim szczegółowo określa Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.