



Uzasadnienie Planu Ogólnego Miasta Stoczek Łukowski

CZĘŚĆ TEKSTOWA

STATUS – w opracowaniu [wyłożenie do publicznego wglądu]

DATA OPRACOWANIA – 20 lutego 2026 R.

1.	WSTĘP	5
1.1.	Podstawy formalno-prawne opracowania	5
1.2.	Przedmiot opracowania.....	6
2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	7
2.1.	Położenie i ogólna charakterystyka miasta Stoczek Łukowski.....	7
2.2.	Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.....	7
2.3.	Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju miasta lub strategii ponadlokalnej	8
2.4.	Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania.....	8
2.4.1.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	9
2.4.2.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	10
2.4.3.	Obszary gruntów zmeliorowanych	10
2.4.4.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji	11
2.4.5.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	11
2.4.6.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	14
2.5.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	14
2.5.1.	Infrastruktura społeczna	14
2.5.2.	Infrastruktura transportowa	15
2.5.3.	Infrastruktura techniczna	16
2.6.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	19
2.7.	Wnioski z opracowania ekofizjograficznego	19
3.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W MIEŚCIE	20
4.	OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, DLA KTÓRYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	22
5.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA	24
5.1.	Strefy planistyczne.....	24
5.2.	Gminne standardy urbanistyczne	25
5.2.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	25
5.2.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	25
5.2.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	26
5.2.4.	Strefa usługowa	27
5.2.5.	Strefa gospodarcza	28
5.2.6.	Strefa infrastrukturalna	28
5.2.7.	Strefa zieleni i rekreacji	29
5.2.8.	Strefa cmentarzy	29
5.2.9.	Strefa górnictwa	30
5.2.10.	Strefa otwarta	30
5.2.11.	Strefa komunikacyjna	31
5.3.	Obszary uzupełnienia zabudowy	31
6.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH PLANISTYCZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 2-3 USTAWY	32
6.1.	Podstawy prawne	32
6.2.	Założenia i metoda	33
6.3.	Chłonność terenów mieszkaniowych, w strefach dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	33
6.4.	Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza terenami planów miejscowych, w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa.....	35
6.5.	Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów istniejącej zabudowy, poza terenami planów miejscowych i OUZ w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa	35
6.6.	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	36

1. WSTĘP

1.1. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny miasta Stoczek Łukowski, zwany również POG Stoczek Łukowski, sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. t.j. poz. 1130 zm.), zwanej dalej upzp oraz na podstawie uchwały nr XI/73/2025 Rady Miasta Stoczek Łukowski z dnia 25 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Stoczek Łukowski. Ponadto dokument wykonano z wykorzystaniem m.in. regulacji:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. *zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), zwanego dalej rozporządzeniem POG,
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w *sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. *zmieniającego rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2409).

SPORZĄDZIŁ:

Burmistrz Miasta Stoczek Łukowski
Plac T. Kościuszki 1
21-450 Stoczek Łukowski

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI

w składzie:

dr Piotr Fogel – projektant
mgr Magdalena Łaska – projektant

1.2. Przedmiot opracowania

Plan ogólny miasta to akt planowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego. Plan ogólny uchwała się dla obszaru miasta z wyłączeniem: terenów zamkniętych (innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) oraz obszarów morskich wód wewnętrznych. Ustalenia planu ogólnego są wiążące dla planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Do planu ogólnego obligatoryjnie sporządza się, w postaci elektronicznej, uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Zarówno część tekstowa jak i graficzna uzasadnienia planu ogólnego miasta nie ma wartości normatywnej, a jedynie poglądową, prezentującą informacje dla osób zainteresowanych ustaleniami planu ogólnego. **Ustalenia planu ogólnego miasta przyjmuje się wyłącznie w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej plan ogólny, czyli integralną część normatywną planu ogólnego).**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny miasta Stoczek Łukowski. Opracowanie obejmuje obszar miasta w jego granicach administracyjnych. Ustalenia POG Stoczek Łukowski sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające m.in. z:

- ustaleń planu zagospodarowania województwa,
- regulacji w zakresie obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagospodarowania,
- rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, znajdujących się na obszarze opracowania,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych,
- opracowania ekofizjograficznego,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- istniejącego zagospodarowania przestrzennego,
- zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz
- otrzymanych wniosków i uwag, które wpłynęły w trakcie prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia planu ogólnego miasta Stoczek Łukowski obejmują:

- Podział obszaru miasta na **strefy planistyczne** (lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp).
- **Gminne standardy urbanistyczne**, w których dla każdej strefy planistycznej został określony profil funkcjonalny, czyli ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów (katalogi przeznaczeń przypisanych do poszczególnych stref są wskazane w rozporządzeniu POG). Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi poza przedmiotowym opracowaniem, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy. W ramach gminnych standardów urbanistycznych, dla wybranych stref planistycznych określono również parametry zagospodarowania terenu, tj. wartości maksymalne: nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Na podstawie obliczonej chłonności wyznaczonych terenów mieszkaniowych, które są niezabudowane, z uwzględnieniem aktualnych prognoz demograficznych, nie zakłada się aby w mieście wystąpiło ograniczenie w dostępności do obiektów lub obszarów realizujących najbardziej powszechne, codzienne potrzeby społeczne, takich jak: edukacja oraz wypoczynek

i rekreacja. Wobec tego w POG odstąpiono od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w rozumieniu upzp.

- Nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy, gdyż miasto Stoczek Łukowski, posiada plan miejscowy na terenach zabudowanych. Brak jest jakiegokolwiek zabudowy, w północno-zachodniej części miasta, pozbawionej planu miejscowego.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz ustalenia planu ogólnego miasta Stoczek Łukowski prezentuje również część graficzna uzasadnienia planu ogólnego, którą opracowano w postaci elektronicznej w rozdzielczości przestrzennej odpowiadającej skali 1:10 000.

Ustalenia planu ogólnego zostały zapisane w postaci elektronicznej w formie danych przestrzennych.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka miasta Stoczek Łukowski

Miasto Stoczek Łukowski położone jest w północnej, peryferyjnej części województwa lubelskiego, w powiecie łukowskim. Jest gminą miejską. Obszar miasta otoczony jest gminą obwarzankową.

Obszar miasta zajmuje powierzchnię ok. 915ha, z czego 63% to grunty rolne, zaś 16,2% grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione. Tereny zabudowane i zurbanizowane stanowią 20,2% powierzchni miasta.

Miasto pełni rolę ośrodka dominującego - lokalnego, w którym koncentrują się funkcje handlowo-usługowe, produkcyjne oraz administracyjne, nie tylko dla swoich mieszkańców, ale także dla obwarzankowej gminy Stoczek Łukowski.

Szkielet komunikacyjny miasta tworzą dwie drogi krajowa nr 76o przebiegu Wilga – Garwolin – Stoczek Łukowski – Łuków oraz droga wojewódzka nr 803 o przebiegu Stoczek Łukowski – Siedlce.

Ponadto przez miasto przechodzi dwutorowa linia kolejowa nr 12 relacji Skierniewice - Piława – Łuków.

Podstawowe informacje o mieście¹:

- Powierzchnia – 915ha
- Liczba mieszkańców – 2325
- Gęstość zaludnienia – 254,1 os./km²

Użytkowanie ziemi (ha):

- grunty rolne – 576;
- grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione – 148;
- grunty zabudowane i zurbanizowane – 185;
- grunty pozostałe – 6.

2.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) został przyjęty uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. Plan stanowi element systemu planowania przestrzennego i pełni w nim funkcję koordynacyjną między planowaniem krajowym a planowaniem lokalnym. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa nie jest aktem prawa miejscowego – jest aktem kierownictwa wewnętrznego

¹Dane z stat.gov.pl, stan na 31.12.2024 r.

wiążące organy i jednostki organizacyjne samorządu województwa. Plan nie stanowi bezpośredniej podstawy prawnej decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji. Plan nie narusza uprawnień miasta w zakresie miejscowego planowania przestrzennego.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego miasto Stoczek Łukowski, stanowiące ośrodek koncentracji funkcji podstawowych i rozwoju ponadlokalnych funkcji specjalistycznych, położone jest w obszarze rozwoju i koncentracji funkcji społeczno-gospodarczych oraz wzmacniania powiązań komunikacyjnych. Dla poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej różnicuje się priorytety rozwojowe, w związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu ich funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, tj.:

- w odniesieniu do elementów węzłowych układu antropogenicznego – intensywny rozwój społeczno-gospodarczy z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania lokalnych systemów przyrodniczych decydujących o jakości przestrzeni zamieszkania,
- w odniesieniu do elementów liniowych układu antropogenicznego – rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

Należy rozwijać infrastrukturę transportową i wzmacniać jej funkcję, w szczególności w odniesieniu do DK nr 76, DW nr 803 i linii kolejowej C-E20 (z zaplanowanymi działaniami inwestycyjnymi na tej linii).

W zakresie infrastruktury technicznej wskazuje się na konieczność:

- przebudowy kanalizacji sanitarnej w mieście;
- rozbudowy miejskiej oczyszczalni ścieków;
- zwiększenie przepustowości przyjmowania odpadów na składowisku w Stoczku Łukowskim.

Dodatkowo w PZPWL wskazano:

- na potrzebę ochrony korytarzy ekologicznych;
- położenie w obszarze funkcjonalnym gospodarki hodowlanej.

2.3. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju miasta lub strategii ponadlokalnej

Miasto Stoczek Łukowski nie posiada aktualnej strategii rozwoju. Jego obszar nie został również objęty strategią rozwoju ponadlokalnego, w rozumieniu przepisów o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

2.4. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa katalog wysoko cenionych wartości, których uwzględnienie wpływa na ustalenie stref planistycznych. Nie wszystkie one występują na obszarze miasta Stoczek Łukowski. Ich wykaz prezentuje poniższa tabela. Uwarunkowania rozwoju, ich opis oraz sposób uwzględnienia w planie ogólnym opisano w rozdziałach 3.1-3.5.

OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA		
Lp.	RODZAJ	STAN
1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	występują
2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	występują
3	Obszary gruntów zmeliorowanych	występują
4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	nie występują
5	Strefy ochronne ujęć wody	nie występują ²
6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	nie występują
7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	nie występują
8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	występują
9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	nie występują
10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	występują
11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	nie występują
12	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	nie występują
13	Obszary ograniczonego użytkowania	nie występują
14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	nie występują
15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	nie występują
16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	nie występują
17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	występują
18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	nie występują
19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	nie występują

2.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Spośród form ochrony przyrody wskazanych w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. 2004 Nr 92 poz. 880, ze zm.) na obszarze miasta Stoczek Łukowski ustanowione zostały:

- Łukowski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- Pomnik przyrody (5 szt., z czego 3 wieloobiektowe, łącznie 56 drzew).

Łukowski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje wschodnią oraz północno-wschodnią część miasta i stanowi południowo-zachodni kraniec tej formy ochrony przyrody. Teren ten chroniony jest ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na

² Na terenie miasta Stoczka Łukowskiego nie wyznaczono stref ochrony pośredniej ujęć wody.

możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologiczny. Chroni fragment górnego odcinka rzeki Świder.

Ochrona walorów krajobrazowych tego obszaru polega na niewyznaczeniu terenów zabudowy i wskazaniu strefy SO, z wyłączeniem jednego obszaru, którego funkcja terenu wynika z planu miejscowego, położonego w południowo-wschodniej części miasta, dla którego ustalono strefę SP.

2.4.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, sporządzonych przez Wody Polskie ustalono, że w dolinie rzeki Świder na obszarze miasta Stoczek Łukowski:

- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566, ze zm.), tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b) ustawy *Prawo wodne*, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
- częściowo znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), o którym mowa w art. 169 ust. 2 ustawy *Prawo wodne*.

Położenie ww. obszarów, wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

POG Stoczek Łukowski nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o każdym prawdopodobieństwie ustalono strefę SO, bez dopuszczenia funkcji wynikających z profilu uzupełniającego dla tej strefy.

2.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W mieście Stoczek Łukowski znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych. Koncentrują się one we wschodniej części miasta. Obszary zmeliorowane zajmują powierzchnię 19,2 ha, co stanowi 2,1% powierzchni miasta.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy zostały wyznaczone w znacznej części poza obszarami zmeliorowanymi. Drobne kolizje występują w północnej części miasta, w dolinie Świdra.

Położenie obszarów gruntów zmeliorowanych w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych, w tym umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

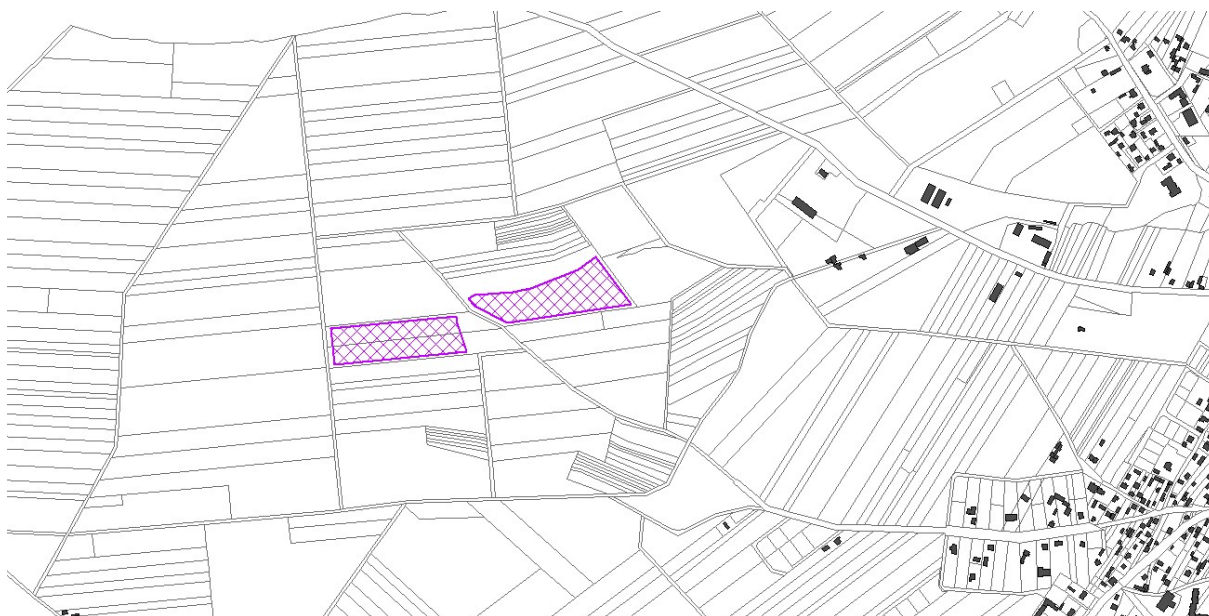
2.4.4. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Miasto Stoczek Łukowski posiada zasoby surowców naturalnych, są to, z racji przeszłości geologicznej obszaru, złoża piasków i żwirów. Zlokalizowane są zachodniej części miasta, co przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego oraz na Ryc. 1. Łączna powierzchnia złóż wynosi ok. 3,7 ha.

Wykaz złóż prezentuje tabela nr 1.

Tabela 1. Złoża w mieście Stoczek Łukowski

ID złoża	Nazwa złoża	Status złoża	Opis położenia	Złoże eksploatowane
21397	Stoczek Łukowski	szczegółowo rozpoznane	dz. 93, 94	nie
21411	Stoczek Łukowski I	szczegółowo rozpoznane	dz. 142	nie



Ryc. 1. Lokalizacja złóż piasku i żwiru w m. Stoczek Łukowski

W mieście Stoczek Łukowski nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Celem ochrony złóż surowców przed zabudową na obszarze tym ustalono strefę górnictwa (SG).

2.4.5. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie miasta Stoczek Łukowski tylko 1 obiekt objęty został formą ochrony zabytków – wpisem do rejestru, zespół kościoła parafialnego.

Tabela 2. Obiekt wpisany do rejestru zabytków

Nazwa obiektu	Nr rejestru	Data wpisu
Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP Ogrodzenie zespołu kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP Cmentarz przykościelny	A-1609	05.07.1989

Poza zabytkami rejestrowymi ochronie podlegają 29 obszary i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, w tym jedno stanowisko archeologiczne, co prezentuje poniższa tabela nr 3:

Tabela 3. Obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków

L.p.	lokalizacja	obiekt	czas powstania
1.	Dz. nr 294	Zespół kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP	Pocz. XX w.
2.	Dz. nr 294	Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP	Pocz. XX w.
3.	Dz. nr 294	Ogrodzenie zespołu kościoła parafialnego pw. Wniebowzięcia NMP	Pocz. XX w.
4.	Dz. nr 294	Cmentarz przykościelny	XVIII w. (?)
5.	Ul. Kościelna 2 Dz. nr 228	Dawna plebania	Pocz. XX w.
6.	Ul. Kościelna 2 Dz. nr 228	Krzyż metalowy na postumencie betonowym	1912 r.
7.	Ul. Polna Dz. nr 901/1	Cmentarz stary zw. cholerycznym	XVIII w.
8.	Ul. Polna Dz. nr 901/1	Ogrodzenie cmentarza starego zwanego cholerycznym	I poł. XX w.
9.	Ul. Kościelna Dz. nr 635	Cmentarz rzymskokatolicki	XIX w.
10.	Ul. Kościelna Dz. nr 635	Ogrodzenie cmentarza rzymskokatolickiego	XIX w.
11.	Dz. nr 1286	Cmentarz żydowski	XIX w. (?)
12.	ul. Nowoprojektowana 1 Dz. nr 1297/1	dwór	Pocz. XX w.
13.	Ul. Piłsudskiego Dz. nr 1303, 1305/1, 1305/2, 1305/3, 1305/4, 1306, 1310/1, 1310/2	Pozostałości zespołu folwarcznego w uroczysku „Dębek”	I poł. XX w.
14.	Ul. Piłsudskiego 2 Dz. 1581	Strażnica OSP	Lata 30-te XX w.

15.	Dz. nr 936/32	Budynek dworca kolejowego	Poł. XX w.
16.	Dz. nr 2115	Wieża ciśnień	Poł. XX w.
17.	Ul. Sikorskiego Dz. nr 263/2	Pomnik Tadeusza Kościuszki	1917 r.
18.	Ul. Sikorskiego/Piaski Dz. nr 2124/8	Pomnik Ignacego Bralińskiego	1918 r.
19.	Ul. Kościelna Dz. nr 624	Żelazny krzyż poświęcony powstańcom styczniowym 1863 r.	XX w.
20.	Dz. 1565/2	Obelisk gen. Józefa Dwernickiego	1992 r.
21.	Dz. 1942/3	Pomnik ppłk Wacława Rejmaka „Ostoi”	1990 r.
22.	Ul. Piłsudskiego Dz. nr 1946	Pomnik poświęcony mieszkańcom Stoczka, którzy zginęli w II wojnie światowej	1947
23.	Ul. 1-go Maja 10 Dz. 1899	dom	Pocz. XX w.
24.	Ul. 1-go Maja 2 i 4 Dz. 1879/1, 1880	dom	Pocz. XX w.
25.	Ul. Piłsudskiego 26 Dz. 1944	dom	Ok. 1920 r.
26.	Ul. Szkolna 3 Dz. 1847/3, 1847/4	dom	Ok. 1885 r.
27.	Ul. Szkolna 5 Dz. nr 1857, 1858	dom	1916 r.
28.	Ul. Szkolna 8 Dz. nr 1841	dom	1890 r.
29.	ul. Wyzwolenia 17 i 19 dz. nr 1851, 1852	dom	Pocz. XX w.
30.	Ul. Sikorskiego 10 Dz. nr 275	dom	I poł. XX w.
31.	Ul. Wyzwolenia 5 i 7 Dz. nr 1876, 1877	dom	I poł. XX w.
32.	Ul. Piłsudskiego 153 Dz. nr 1310/1	dom	I poł. XX w.

W mieście Stoczek Łukowski zlokalizowano i opisano część jednego stanowiska archeologicznego - Wola Kisielska AZP 63-75/1. Zlokalizowano je na działkach nr 1178, 1203, 1204, 1205, 1206, 1216, 1217, 1218, 1219. Jest to osada pochodząca z wczesnej epoki żelaza, z kultury łużyckiej. Stanowisko archeologiczne wpisane jest do gminnej ewidencji zabytków.

Parametry zabudowy określone w katalogu stref planistycznych dla stref, w sąsiedztwie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, zostały ustalone na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru.

Strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy, zostały wyznaczone z uwzględnieniem lokalizacji pozostałych obiektów ujętych w GEZ oraz stanowiska archeologicznego, w sposób maksymalizujący zapewnienie ochrony dziedzictwa archeologicznego.

POG Stoczek Łukowski wyznacza strefę planistyczną SO na obszarze stanowiska archeologicznego.

Położenie zabytków objętych formami ochrony w odniesieniu do wyznaczonych w POG stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.4.6. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze miasta Stoczek Łukowski występują użytki rolne klasy III, które zostały z mocy ustawy wyłączone z ochrony, na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Grunty leśne stanowią 138,07 ha powierzchni miasta, co przekłada się na wskaźnik lesistości wynoszący zaledwie 15,09%. Lasy, celem ochrony włączono do strefy SO lub SN.

Lokalizację użytków rolnych klasy III oraz lasów przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

2.5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.5.1. Infrastruktura społeczna

Przy ul. Dwernickiego znajduje się Zespół Oświatowy składający się ze szkoły podstawowej, oddziału przedszkolnego i przedszkola. Placówki te w pełni zaspokajają potrzeby oświatowe mieszkańców miasta na poziomie podstawowym. W bezpośrednim sąsiedztwie Zespołu Oświatowego znajduje się Zespół Szkół w Stoczku Łukowskim które tworzą: Liceum Ogólnokształcące z Oddziałami Integracyjnymi, Technikum z Oddziałami Integracyjnymi oraz Branżowa Szkoła I Stopnia. Przy ul. Dwernickiego działa także żłobek miejski. Niezależnie od funkcji oraz organu prowadzącego na uwagę zasługuje skupienie w jednej lokalizacji wszystkich placówek. Dla całego kompleksu oświatowo-opiekuńczego ustalono w planie ogólnym strefę SU.

Głównymi instytucjami kultury w mieście są Miejski Ośrodek Kultury oraz Miejska Biblioteka Publiczna im. Aleksandra Świętochowskiego, dla których ustalono w planie ogólnym strefę SU.

Podstawową opiekę lekarską dla mieszkańców miasta zapewniają jednostki publiczna i prywatna: Przychodnia Rejonowa SPZOZ oraz Medicus. Przychodnia lekarska. NZOZ. Dla jednostki publicznej ustalono strefę SU, a prywatna włączona jest do strefy SJ. Na terenie miasta nie funkcjonuje szpital.

Działania z zakresu pomocy społecznej wykonuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej mieszczący się w budynku urzędu miasta.

Na terenie miasta działa jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej oraz Komisariat Policji w Stoczku Łukowskim.

Ważny dla społeczności lokalnej kościół rzymskokatolicki znajduje się przy ul. Piłsudskiego, dla którego w planie ogólnym ustalono strefę SU.

Sprawy administracyjne, mieszkańcy mogą załatwiać w urzędzie miasta zlokalizowanym przy pl. Kościuszki. Budynek ten współdzielony z gminą, jak już wspomniano, jest siedzibą kilku instytucji miejskich oraz gminnych. W planie ogólnym ustalono strefę SU.

Przy ul. Kościelnej znajduje się czynny cmentarz, dla którego ustalono strefę SC.

Podstawowym obiektem sportowym w mieście jest boisko wielofunkcyjne położone przy kompleksie oświatowym, dla którego ustalono strefę SU.

Na obszarach lokalizacji ww. obiektów POG wyznacza strefy planistyczne oraz ustala parametry zabudowy, które umożliwią kontynuowanie prowadzenia przez nie działalności w dotychczasowej formie.

Na terenie miasta Stoczek Łukowski nie planuje się realizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej.

2.5.2. Infrastruktura transportowa

Układ drogowy

Układ dróg publicznych mieście Stoczek Łukowski tworzy 137 km dróg, w tym:

- 4,2 km drogi krajowej,
- 1,2 km drogi wojewódzkiej,
- 5,0 km dróg powiatowych,
- 126,6 km dróg miejskich.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym wyróżnia się drogi służące połączeniom ponadlokalnym, tzn. innym niż tylko potrzebom komunikacyjnym miasta, są to droga krajowa nr 76, droga wojewódzka nr 803 oraz drogi powiatowe.

Przez teren miasta przechodzi droga krajowa nr 76 o przebiegu Wilga - Łuków, stanowiąca jedno z kilku połączeń regionalnych pomiędzy Mazowszem a województwem lubelskim. Dla drogi tej ustalono klasę techniczną G.

Przez teren miasta przechodzi droga wojewódzka nr 803 o przebiegu Siedlce–Stoczek Łukowski, stanowiąca jedno z kilku połączeń regionalnych pomiędzy Mazowszem a województwem lubelskim. Dla drogi tej ustalono klasę techniczną G.

Obie drogi 76 oraz 803 na odcinkach przebiegających przez miasto nie spełniają parametrów ustalonych dla klasy technicznej G.

W dalszej kolejności dla powiązań zewnętrznych, ale także i wewnętrznych miasta istotne są drogi powiatowe:

- nr 1364L – ul. Dwernickiego;
- nr 1302L – ul. Piaski;
- nr 1304L – ul. Ostoi;
- nr 1301L – ul. Kościelna;
- nr 1324L – ul. Wiejska;
- nr 1305L - Dojazd do stacji PKP.

Drogi krajowa, wojewódzka i powiatowe łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy ulicy. Ulice miejskie służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych kategorii i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu.

Ulice i drogi miejskie posiadają parametry właściwe dla dróg klas lokalnych (L) i dojazdowych (D) i zgodnie z rozporządzeniem nie wyznaczono dla nich stref planistycznych dedykowanych komunikacji.

Dla wszystkich dróg: krajowej, wojewódzkiej oraz powiatowych (z wyłączeniem 1305L) ustalono w planie ogólnym strefę SK.

Komunikacja kolejowa

Przez Stoczek Łukowski przechodzi dwutorowa linia kolejowa znaczenia państwowego nr 12 relacji Skierniewice - Pilawa - Łuków dla ruchu towarowego i tranzytowego pełniąc funkcje obwodnicy warszawskiego węzła kolejowego. Linia kolejowa należy do korytarza transportowego C-E20.

W planie ogólnym ustalono dla niej strefę SK.

Parkowanie pojazdów

W mieście Stoczek Łukowski nie odnotowuje się problemów z parkowaniem pojazdów.

Podsumowanie i wnioski

Obecny system transportowy miasta dość dobrze zaspakaja podstawowe potrzeby komunikacyjne mieszkańców i gospodarki i nie wymaga rozbudowy o nowe elementy znaczenia podstawowego.

Istotnym problemem są natomiast szeroko rozumiane standardy funkcjonowania tego systemu i obsługi jego użytkowników, obejmujące wyposażenie i stan infrastruktury, dostępność do dróg i przystanków oraz poziom bezpieczeństwa ruchu drogowego. Rozwiązanie tych problemów wymaga podjęcia szeregu działań modernizacyjnych i inwestycyjnych, zgodnie z właściwościami właścicieli i zarządców poszczególnych podsystemów poprzez ich rozbudowę i modernizację.

POG Stoczek Łukowski wyznacza strefę komunikacyjną oraz pozostałe strefy planistyczne z uwzględnieniem lokalizacji, stanu oraz rangi istniejącej infrastruktury transportowej. Uwzględnienie infrastruktury transportowej w podziale obszaru miasta Stoczek Łukowski na strefy planistyczne zapewnia możliwości przestrzenne dostosowania tej infrastruktury do potrzeb wynikających z przepisów branżowych oraz oczekiwań mieszkańców.

2.5.3. Infrastruktura techniczna

2.5.3.1. Gospodarka wodno-ściekowa

Zaopatrzenie w wodę

W mieście Stoczek Łukowski system zaopatrzenia w wodę do celów komunalnych bazuje na dwóch studniach głębinowych nr 2a i nr 3 o głębokości około 110 m p.p.t. Dla ujęcia wody nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej.

Sieć wodociągowa obsługuje całe miasto. W 2024 roku przyłącza wodociągowe posiadało 96,1 % budynków mieszkalnych w mieście. Długość sieci wodociągowej wynosi 15,6 km. Miasto Stoczek

Łukowski jest samowystarczalne, w zakresie zaopatrzenia w wodę. Obecnie ilość wody dostarczanej mieszkańcom, zaspokaja ich potrzeby w tym zakresie. W 2024 roku 96,2% ludności korzystało z sieci wodociągowej.

Schemat sieci wodociągowej zaprezentowano na rycinie nr 2.



Ryc. 2. Schemat sieci wodociągowej w mieście

Oczyszczanie i odprowadzanie ścieków

Całkowita długość czynnej sieci kanalizacji sanitarnej w mieście wynosi 13,8 km. 2024 roku 87,1% mieszkańców miasta było podłączonych do sieci kanalizacyjnej. Gospodarka ściekowa na pozostałym terenie prowadzona jest w oparciu o bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe.

Dla oczyszczalni ścieków w POG ustalono strefę SI.

Schemat sieci kanalizacyjnej zaprezentowano na rycinie 3.



Ryc. 3. Schemat sieci kanalizacyjnej w mieście

2.5.3.2. Elektroenergetyka

Na terenie miasta Stoczek Łukowski nie jest wytwarzania energia elektryczna przez elektrownię słoneczną oraz wiatrowe.

Przez teren miasta przebiega jednotorowa napowietrzna linia dystrybucyjna wysokiego napięcia 110 kV o relacji Elektrownia Kozienice – Stoczek Łukowski – Łuków pracująca w systemie sieci dystrybucyjnych, która ma duże znaczenie w systemie zasilania kilku północnych powiatów obecnego województwa lubelskiego.

Miasto Stoczek Łukowski zasilane jest w energię ze stacji transformująco-rozdzielczej 110/15 kV noszącej nazwę RPZ Stoczek Łukowski, zlokalizowanej we wsi Wola Kisielska, tuż przy granicy z miastem. Z RPZ Stoczek Łukowski wychodzi sieć magistralnych linii dystrybucyjnych średniego napięcia 15 kV dostarczających energię elektryczną na teren miasta Stoczek Łukowski i gmin sąsiednich.

Na obszarze miasta Stoczek Łukowski nie jest planowana budowa innych przesyłowych linii elektroenergetycznych.

Sieć linii średniego napięcia jest spięta, jej odcinki wyprowadzane są poza miasto i zasilają sąsiednie miejscowości. Sieci, w przeważającej mierze napowietrzne, doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV (napięcie sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej). Stacje transformatorowe na terenie miasta w zdecydowanej większości są wolnostojące, słupowe, w wykonaniu prefabrykowanym. Istniejący system zasilania

miasta Stoczek Łukowski liniami 15 kV zapewnia zaopatrzenie w energię elektryczną z możliwością zwiększenia zapotrzebowania.

2.5.3.3. Zaopatrzenie w gaz

Na terenie miasta Stoczek Łukowski długość czynnej sieci gazowej wynosi 16,1 km. Gaz ziemny dociera do 76,9% ogółu ludności miasta.

Stacja redukcyjno - pomiarowa gazu I stopnia zlokalizowana jest na działce nr 690/2 w okolicy ul. Ośredniej. Teren ten objęty jest strefą SI.

Przez obszar miasta Stoczek Łukowski nie przebiegają gazociągi tranzytowe będące elementem systemu gazowego wysokiego ciśnienia.

2.5.3.4. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie miasta Stoczek Łukowski nie funkcjonuje zorganizowany system ciepłny. Źródłem ciepła w mieście są kotłownie na paliwa ciekłe tj. (gaz i olej) oraz na paliwo stałe tj. węgiel lub koks.

2.5.3.5. Gospodarka odpadami

Wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości położonych w mieście Stoczek Łukowski określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Stoczek Łukowski” przyjęty uchwałą nr XVII/116/2025 Rady Miasta Stoczek Łukowski w dniu 27 listopada 2025 r.

Na terenie miasta Stoczek Łukowski jest prowadzona zorganizowana, selektywna zbiórka odpadów komunalnych.

Odbiór odpadów odbywa się na podstawie indywidualnych umów spisanych z osobami fizycznymi, podmiotami gospodarczymi oraz instytucjami funkcjonującymi na terenie miasta.

Miasto Stoczek Łukowski nie posiada własnego czynnego składowiska odpadów komunalnych.

POG Stoczek Łukowski wyznacza strefę planistyczną dedykowaną dla lokalizacji Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów – SI w Stoczku Łukowskim przy ul. Kościelnej.

POG Stoczek Łukowski wyznacza strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji ww. elementów infrastruktury technicznej.

2.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Prace nad audytem krajobrazowym województwa lubelskiego nie zostały zakończone. Stąd jak wskazano we wniosku Zarządu Województwa Lubelskiego nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektów planów ogólnych miast i gmin.

2.7. Wnioski z opracowania ekofizjograficznego

Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego miasta Stoczek Łukowski przygotowano w 2025 r.

W dokumencie tym nie wskazano obszarów do ustanowienia nowych form ochrony przyrody.

W dokumencie tym wskazano:

- Obszary rozwoju osadnictwa;
- Obszary cenne przyrodniczo;
- Obszary cenne rolniczo;
- Obszary rozwoju funkcji składowo-magazynowej i przemysłowej;
- Obszary rozwoju OZE;
- Obszary eksploatacji surowców.

Plan ogólny dostosowuje podział na strefy planistyczne do uwarunkowań ekofizjograficznych zawartych w ww. opracowaniu.

3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W MIEŚCIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców miasta w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w mieście zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w mieście na jednego mieszkańca.

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%

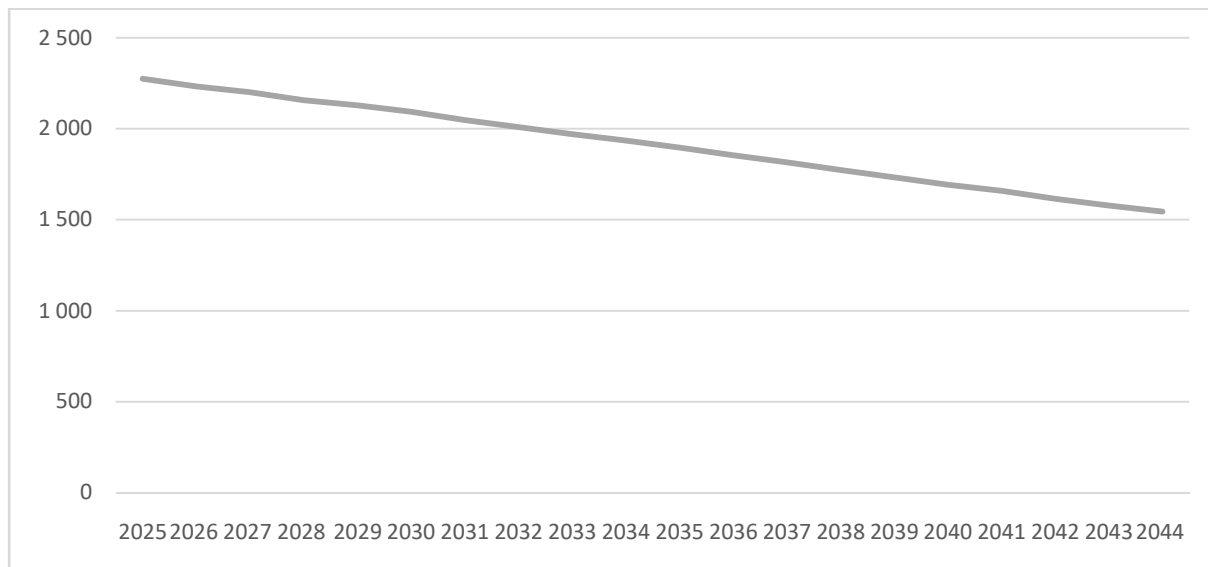
Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców miasta Stoczek Łukowski (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla miasta Stoczek Łukowski, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 4: Prognozowana liczba ludności w mieście Stoczek Łukowski obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r-2044 r.)

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Liczba mieszkańców	2275	2232	2201	2157	2129	2094	2048	2009	1971	1935
Rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Liczba mieszkańców	1897	1855	1816	1774	1733	1693	1659	1616	1578	1545

Źródło: Dane z GUS, dostęp w dniu 01.10.2025 r.

Wykres 1: Prognozowana liczba ludności w mieście Stoczek Łukowski obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r.-2044 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, dostęp w dniu 01.10.2025 r.

Uwzględniając przedstawioną powyżej prognozę demograficzną oraz powiększając jej wartość o 5% (zgodnie z algorytmem wskazanym w rozporządzeniu POG) w 2044 roku (tj. za 20 lat licząc od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców miasta udostępnione przez statystykę publiczną) obszar miasta Stoczek Łukowski zamieszkiwać będzie:

$$M_{20} = 1\,545 \times 1,05 = 1\,622,25$$

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście

Zgodnie z najnowszymi danymi z GUS tj. za rok 2024, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście Stoczek Łukowski wynosiła 75 975m²³.

$$PUM_0 = 75\,975m^2$$

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w mieście Stoczek Łukowski obliczono zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu POG tj.:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca, zgodnie z najnowszymi danymi GUS (za rok 2024), wynosi **32,70 m²/os.**

P₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście -na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (za rok 2014), zgodnie z GUS, wynosi **27,00 m²/os.**

Po podstawieniu powyższych wartości do wyżej wskazanego wzoru, wykonano następujące obliczenie:

$$P_{20} = 3 \times 32,7 - 2 \times 27,00 = 98,1 - 54,0 = 44,1 m^2/os.$$

Uwzględniając powyższe dane oraz wykonane obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Stoczek Łukowski wynosi:

³ Dane GUS, dostęp 10.10.2025 r.

$$\text{ZAP} = 1\,622,25 \text{ osób} - \frac{75\,975 \text{ m}^2}{44,1 \text{ m}^2/\text{osobę}} = 1\,622,25 \text{ osób} - 1722,79 \text{ osób} = -100,54 \text{ osób}$$

Jednakże § 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. Urz. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), dopuszcza, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę obliczone według powyższych wzorów wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000, przyjęcie, że wynosi 500.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w mieście Stoczek Łukowski wynosi 500 osób.

4. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY, DLA KTÓRYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Na obszarze miasta Stoczek Łukowski obowiązują następujące plany miejscowe:

1. uchwała nr XLIV/242/97 z dnia 31 grudnia 1997 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski;
2. uchwała nr III/18/98 z dnia 12 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski;
3. uchwała nr XXII/152/2000 z dnia 14 listopada 2000 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski;
4. uchwała nr V/25/2003 z dnia 6 marca 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski;
5. uchwała nr XXXIII/161/2005 z dnia 18 października 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Stoczek Łukowski;
6. uchwała nr XLII/276/2022 z dnia 28 października 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 732/3 w Stoczku Łukowskim;
7. uchwała nr XLVI/304/2023 Rady z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1002 i 1003 w Stoczku Łukowskim;
8. uchwała nr XLVII/310/2023 z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 1045, 1046, 1064 i części działki ewidencyjnej nr 1049 w Stoczku Łukowskim;
9. uchwała nr XLIX/321/2023 z dnia 31 maja 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 783/1 w Stoczku Łukowskim;
10. uchwała nr XLIX/322/2023 z dnia 31 maja 2023 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 2123/6 i części działek nr 1970 oraz 788/1 w Stoczku Łukowskim;
11. uchwała nr LVIII/374/2024 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;
12. uchwała nr VI/32/2024 z dnia 12 września 2024 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 702 w Stoczku Łukowskim;
13. uchwała nr VIII/44/2024 z dnia 29 listopada 2024 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 1690/1 w Stoczku Łukowskim;

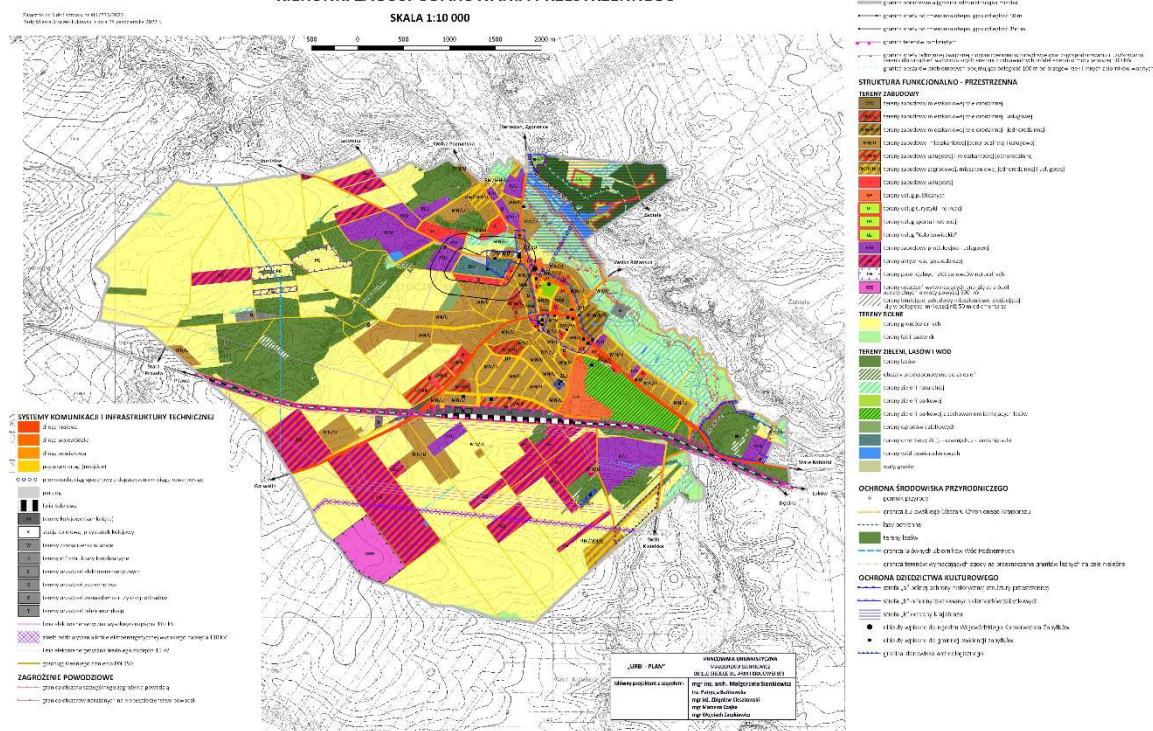
14. uchwała nr VIII/45/2024 z dnia 29 listopada 2024 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Stoczek Łukowski;
15. uchwała nr VIII/46/2024 z dnia 29 listopada 2024 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 257/8 w Stoczku Łukowskim;
16. uchwała nr X/67/2025 z dnia 12 lutego 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 346/2, 347, 348, 349 w Stoczku Łukowskim;
17. uchwała nr XI/77/2025 z dnia 25 kwietnia 2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Stoczek Łukowski.
18. uchwała nr XIII/98/2025 z dnia 28 sierpnia 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych nr 818 i 1146 w Stoczku Łukowskim.

Obszar objęty obowiązującymi planami miejscowymi zajmuje 851,2 ha, co stanowi 93,03% obszaru miasta. Planu nie posiada północno-zachodnia, niezabudowana część miasta.

Obowiązujące plany miejscowe, w zakresie terenów mieszkaniowych są w 100% zgodne z polityką przestrzenną ustaloną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stoczek Łukowski uchwaloną w 2022 r. Rozbieżności pomiędzy polityką przestrzenną, a planami miejscowymi dotyczą terenów wskazanych na cele usługowe, produkcyjne, składowe, magazynowe.

W trakcie prac nad planem ogólnym miasta Stoczek Łukowski trwają prace nad planem miejscowym w północno-zachodniej części miasta, który umożliwił będzie lokalizację elektrowni wiatrowej oraz wyznaczy strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu. Plan ten uwzględniono w PO miasta.

SKALA 1:10 000



5. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA

Plan ogólny ustala podział obszaru miasta Stoczek Łukowski na następujące strefy planistyczne (lista dopuszczalnych stref planistycznych jest ściśle wskazana w art. 13c ust. 1 upzp):

1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
4. SU – strefa usługowa,
5. SP – strefa gospodarcza,
6. SI – strefa infrastrukturalna,
7. SN – strefa zieleni i rekreacji,
8. SC – strefa cmentarzy,
9. SG - strefa górnictwa,
10. SO – strefa otwarta,
11. SK – strefa komunikacyjna.

Dla każdej z wymienionych stref planistycznych określono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania. Podstawą ich ustalenia były wartości wynikające z ustaleń planu miejscowego.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Wyznaczając wymienione strefy planistyczne wraz z ich charakterystyką (katalog stref planistycznych) uwzględniono przede wszystkim:

- obszary, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz
- otrzymane wnioski i uwagi dotyczące prowadzonej procedury planistycznej.

Lokalizacja przestrzenna stref planistycznych wraz z ich charakterystyką, zapisana jest w postaci elektronicznej, w formie ustandaryzowanych danych przestrzennych (stanowiących załącznik do uchwały przyjmującej POG).

Rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych POG na obszarze miasta Stoczek Łukowski prezentuje część graficzna uzasadnienia planu ogólnego.

5.2. Gminne standardy urbanistyczne

5.2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną została wskazana w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej miasta, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SW	2,0	60	18	20
2SW	2,0	60	18	30
3SW	2,0	50	18	20
4SW	2,0	50	18	30
5SW	2,0	60	18	30
6SW	2,0	60	18	20
7SW	2,0	60	18	20
8SW	2,0	60	18	30
9SW	2,0	60	18	20

5.2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną została wskazana w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W strefie tej znalazły się także tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które zostały zidentyfikowane pośród obszarów o wymieszanej funkcji w planach miejscowych z lat 1997 – 2005 dopuszczających wymienne przeznaczenie terenów także na zabudowę zagrodową. Do ww. stref zakwalifikowano też tereny usług zlokalizowane pośród tej zabudowy mieszkaniowej. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację polityki przestrzennej miasta, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

profil podstawowy:

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

profil dodatkowy:

teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SJ	0,6	12	30	70
2SJ	0,6	30	12	70
3SJ	0,6	30	12	70
4SJ	0,6	30	12	70
5SJ	0,6	30	12	70
6SJ	0,6	30	12	70
7SJ	0,6	30	12	70
8SJ	0,6	30	12	70
9SJ	0,6	30	12	70
10SJ	0,6	30	12	70
11SJ	0,6	30	12	70
12SJ	0,6	50	12	30
13SJ	0,6	30	9	30
14SJ	0,6	50	9	20
15SJ	0,6	50	9	30
16SJ	0,6	50	9	30
17SJ	0,6	50	9	30
18SJ	0,6	50	9	30
19SJ	0,6	50	9	30
20SJ	0,6	50	9	30
21SJ	0,6	50	9	30
22SJ	0,6	50	9	30
23SJ	0,6	50	9	30
24SJ	0,6	50	12	30
25SJ	0,6	50	9	30
26SJ	0,6	50	9	30
27SJ	0,6	50	9	30
28SJ	0,6	50	9	30
29SJ	0,6	50	9	30
30SJ	0,6	50	9	30
31SJ	0,6	50	9	30
32SJ	0,6	30	9	60
33SJ	0,6	30	9	60
34SJ	0,6	50	12	30
35SJ	0,6	50	12	30
36SJ	0,6	50	9	30
37SJ	0,6	50	12	30
38SJ	0,6	50	12	30
39SJ	0,6	50	12	30
40SJ	0,6	50	12	30
41SJ	0,6	50	9	30

5.2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową została wskazana na terenach istniejącej zabudowy, o funkcji mieszkalnej w obrębie zabudowy zagrodowej, wraz z budynkami rolniczymi, wynikającej z ustaleń planu miejscowego oraz sposobu aktualnego wykorzystania. Do ww. strefy zakwalifikowano także tereny usług zlokalizowane pośród zabudowy zagrodowej. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, stanowią kontynuację

polityki przestrzennej miasta, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych, potwierdzonych inwentaryzacją urbanistyczną.

profil podstawowy:

teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SZ – 5SZ	0,6	30	12	50

5.2.4. Strefa usługowa

Strefa usługowa została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej, Strefę tą ustalono w oparciu o plan miejscowy lub wnioski lokalnej społeczności. Znajdują się tu między innymi tereny, na których działalność prowadzą placówki oświatowe i inne obiekty użyteczności publicznej. Wskazane ustalenia miejskich standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych, potwierdzonych inwentaryzacją urbanistyczną.

profil podstawowy:

teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SU	2,0	50	12	20
2SU	2,0	60	12	15
3SU	2,0	70	12	30
4SU	2,0	70	12	30
5SU	2,0	70	20	30
6SU	2,0	70	12	30
7SU	2,0	70	15	30
8SU	2,0	70	12	30
9SU	2,0	70	12	30
10SU	2,0	70	15	30
11SU	2,0	70	12	30
13SU	2,0	70	15	30
14SU	2,0	30	12	70
15SU	2,0	70	12	30
16SU	2,0	60	15	15
17SU	2,0	60	12	20
18SU	2,0	70	12	30
12SU	2,0	60	12	10

5.2.5. Strefa gospodarcza

Strefa gospodarcza została wyznaczona na obszarach istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej wskazanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego a także nowej, wnioskowanej przez inwestorów. Ustalone parametry zagospodarowania terenu, w ramach standardów urbanistycznych, powiązane są z zapisami planów miejscowych.

profil podstawowy:

teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks .wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SP	2,0	60	15	20
2SP	2,0	50	15	30
3SP	2,0	60	15	20
4SP	2,0	50	15	30
5SP	2,0	50	15	30
6SP	2,0	60	15	20
7SP	2,0	80	15	20
8SP	2,0	80	15	20
9SP	2,0	80	15	20
10SP	2,0	80	15	20
11SP	2,0	60	15	20
12SP	2,0	80	15	20
13SP	2,0	80	15	20
14SP	2,0	80	15	20
15SP	2,0	80	15	20
16SP	2,0	50	15	30
17SP	2,0	50	15	30
18SP	2,0	40	15	30
19SP	2,0	40	15	40
20SP	2,0	80	15	20
21SP	2,0	80	15	20
22SP	2,0	50	15	30
23SP	2,0	50	15	20
24SP	2,0	50	15	30
25SP	2,0	80	15	20
26SP	2,0	80	15	20

5.2.6. Strefa infrastrukturalna

Strefa infrastrukturalna została wskazana na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej.

profil podstawowy:

teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

profil dodatkowy:

teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SI-10SI	0,4	20	9	30
11SI	0,6	60	18	20

5.2.7. Strefa zieleni i rekreacji

Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona na terenach zgodnie z planami miejscowymi.

profil podstawowy:

teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SN	0,3	30	6	60
2SN	0,3	30	13	60

5.2.8. Strefa cmentarzy

Na obszarze miasta strefę cmentarzy wyznaczono na wszystkich czynnych i nieczynnych nekropoliach.

profil podstawowy:

teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren zieleni naturalnej

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SC, 3SC	-	-	-	90

profil dodatkowy:

teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
2SC	0,1	20	8	30

profil dodatkowy:

teren zieleni naturalnej, teren lasu

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
4SC	-	-	-	90

5.2.9. Strefa górnictwa

Strefa górnictwa została wyznaczona we zachodniej części miasta. Na tych terenach trwa obecnie eksploatacji.

profil podstawowy:

teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SG-2SG	0,5	30	12	30

5.2.10. Strefa otwarta

Strefa otwarta została wyznaczona poza obszarami zabudowy, zarówno na terenach o wysokich w skali miasta wartościach przyrodniczych (tereny lasów, doliny Świdra) jak i terenach głównie użytkowanych rolniczo, a także wykorzystywanych komunikacyjnie, o stosunkowo marginalnym poziomie natężenia ruchu.

profil podstawowy:

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SO	0,5	30	250	50

profil dodatkowy:

teren zieleni urządzonej

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
10SO	0,5	25	9	75

profil dodatkowy:

teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
2SO – 9SO	0,3	15	5	75

profil dodatkowy:

nie ustala się

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
11SO – 20SO, 22SO – 25SO	-	-	-	90

5.2.11. Strefa komunikacyjna

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie dróg klasy głównej oraz zbiorczej i dodatkowo kolei.

profil podstawowy:

teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

profil dodatkowy:

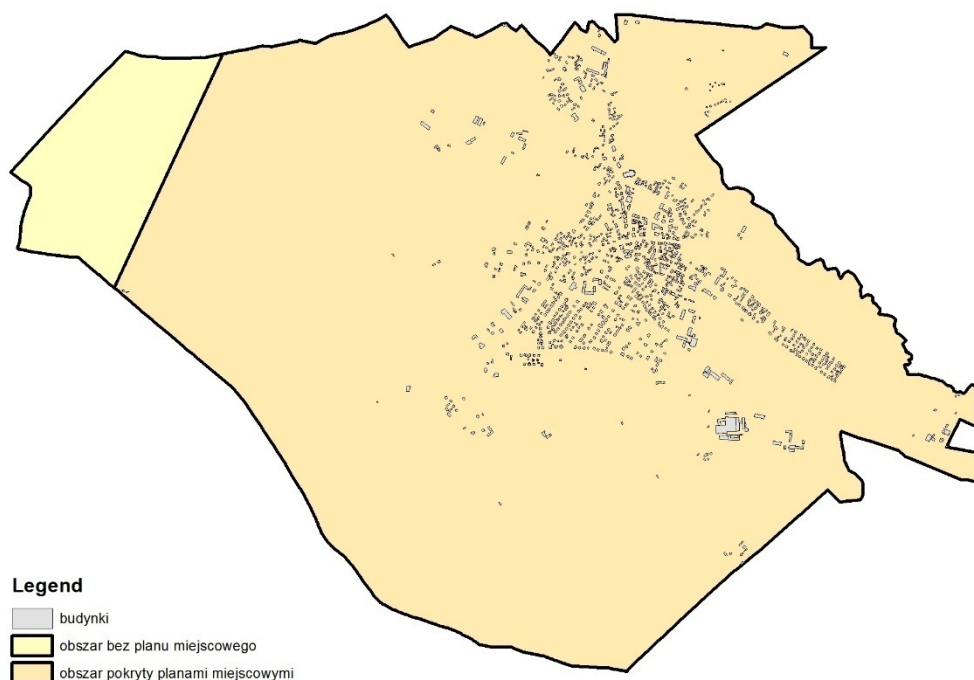
teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

nr strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1SK – 10SK	0,2	-	15	2

W strefach oznaczonych symbolami: SW, SJ, SZ, SU, SP, SN, SC, SO i SK, teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

5.3. Obszary uzupełnienia zabudowy

Miasto Stoczek Łukowski w części, w której znajduje się zabudowa jest w całości pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co prezentuje Ryc. 5., stąd odstąpiono od wskazywania obszarów uzupełnienia zabudowy.



Ryc. 5. Pokrycie planami miejscowymi w mieście Stoczek Łukowski

6. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH PLANISTYCZNYCH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 2-3 USTAWY

6.1. Podstawy prawne

Zgodnie z § 3 ust. 11 pkt 1, 2 rozporządzenia POG, do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględnia się:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym powierzchnię luk w istniejącej zabudowie, jak również
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze brzmienie art. 13d ust. 1 upzp, który stanowi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 2–3 upzp tj.:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy oraz
- obszary z istniejącą zabudową.

Dokonano obliczeń chłonności terenów niezabudowanych dla stref SW, SJ i SZ z pominięciem obszarów uzupełnienia zabudowy.

W mieście Stoczek Łukowski obszary z istniejącą zabudową wynikają z obowiązujących planów miejscowych, stąd chłonność terenu obliczono wyłącznie w oparciu o analizy planów.

6.2. Założenia i metoda

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z:

- mapy ewidencji gruntów i budynków (geometria działek, geometria konturów klasoużytków gruntowych, kontury budynków, liczba kondygnacji),
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zasięgi terenów, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej),

W związku z pokryciem w 100% obszarów zurbanizowanych planami miejscowymi obliczono luki w zabudowie, przez które należy rozumieć, w tym konkretnie przypadku, wolne od zabudowy tereny, które mogą być wykorzystane na cele mieszkaniowe. Wobec tego z wyznaczonych stref SZ i SJ wyłączono te działki, na których znajdują się budynki. W dalszej kolejności wyeliminowano drogi oraz wody (w oparciu o dane z użytkowania terenu).

Udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni analizowanego obszaru oszacowano w oparciu o inwentaryzację urbanistyczną i wywiad. Ustalono tym samym jakie jest realne „wysycenie” terenów mieszkalnych funkcją usługową. Inwentaryzacja wykazała, że wynikające z definicji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30% usług w budynku mieszkalnym nie jest wykorzystywane.

Średnią liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych ustalono w oparciu o dane z mapy zasadniczej, TBD10k oraz inwentaryzacji urbanistycznej.

Przyjmuje się, że przedstawione założenia pozwolą na oszacowanie docelowej chłonności terenów niezabudowanych, dla których Plan Ogólny miasta Stoczek Łukowski ustala lub dopuszcza funkcję mieszkaniową.

6.3. Chłonność terenów mieszkaniowych, w strefach dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Analiza stopnia wykorzystania obszarów wskazanych w planach miejscowych na cele związane z zabudową mieszkaniową wykazała istnienie dużych rezerw terenów wskazanych na cele mieszkalne.

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

	m ²
Powierzchnia strefy SW	69 018,93
Powierzchnia zabudowana w strefie SW	39 877,99
Powierzchnia dróg w strefie SW	5 444,03
Powierzchnia wód powierzchniowych w strefie SW	0,00
Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SW	23 696,90

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

	m ²
Powierzchnia strefy SJ	1 204 211,42
Powierzchnia zabudowana w strefie SJ	581 993,91
Powierzchnia dróg w strefie SJ	149 978,24
Powierzchnia wód powierzchniowych w strefie SJ	8 531,03
Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SJ	463 708,25

Dla zabudowy zagrodowej:

	m ²
Powierzchnia strefy SZ	156 268,21
Powierzchnia zabudowana w strefie SZ	12 977,59
Powierzchnia dróg w strefie SZ	3 993,23
Powierzchnia wód powierzchniowych w strefie SZ	9 694,87
Powierzchnia luk w zabudowie w strefie SZ	129 602,52

Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazanych w obowiązujących planach miejscowych oszacowano poprzez przyjęcie, że jeden budynek, o wielkości do 15 mieszkań, w którym zamieszka statystycznie 2,28 osoby, powstanie na działce o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha. Pozwala to na wydzielenie 4 działek pod zabudowę wielorodzinną, a więc zbudowanie domów dla kolejnych 136,8 osób.

Przy założeniu, że średnia powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi w mieście Stoczek Łukowski 1000 m², to oznacza, że we wszystkich strefach SJ, wyznaczonych na podstawie planów miejscowych można wydzielić 463 nowe działki, na których mogłyby powstać aż 463 domy mieszkalne i zamieszkać w nich średnio 2,28 osób (zgodnie z danymi GUS tyle osób przypada na jedno mieszkanie w mieście Stoczek Łukowski – stan na 31.12.2024 r.), co daje łączną wartość 1018,6 osób.

Przy założeniu, że średnia powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy zagrodowej wynosi w mieście Stoczek Łukowski nie mniej niż 5000 m², to oznacza, że we wszystkich strefach SZ, wyznaczonych na podstawie planów miejscowych można wydzielić 25 nowych zagród, na których mogłyby powstać 25 nowych domów mieszkalnych i zamieszkać w nich średnio 2,28 osób (zgodnie z danymi GUS tyle osób przypada na jedno mieszkanie w mieście Stoczek Łukowski – stan na 31.12.2024 r.), co daje łączną wartość 57 osób.

Tak więc chłonność położonych na terenie miasta Stoczek Łukowski obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkalnej wynosi 1212,4 osoby.

6.4. Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza terenami planów miejscowych, w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa

Na terenie miasta Stoczka Łukowskiego nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy poza, gdyż tereny nieobjęte planami miejscowymi pozbawione są jakichkolwiek budynków.

Tak więc chłonność położonych na terenie mieście Stoczek Łukowski obszarów pod zabudowę o funkcji mieszkalnej w strefach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 0 osoby.

6.5. Chłonność terenów mieszkaniowych w strefach, dla terenów istniejącej zabudowy, poza terenami planów miejscowych i OUZ w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa

Na terenie miasta Stoczka Łukowskiego cała zabudowa ukształtowana została w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tak więc wszystkie luki w zabudowie, o rozproszonym charakterze zostały wykazane w rozdziale dotyczącym chłonności terenów mieszkaniowych, w strefach dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Tak więc chłonność położonych w mieście Stoczek Łukowski terenów istniejącej zabudowy, poza terenami planów miejscowych i OUZ w których dopuszczana jest funkcja mieszkaniowa wynosi 0 osób.

Plan Ogólny miasta Stoczek Łukowski wyznacza strefy planistyczne w których planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej, o łącznej szacunkowej chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w wysokości 1212,4 osób, co przedstawia poniższa tabela nr 5.

Tabela 5: Całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych -

Szacunkowa całkowita chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, wyrażona w liczbie osób	
w obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	1212,4
poza obszarami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale w obszarach uzupełnienia zabudowy	0,0
poza obszarami obowiązującego planu oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej	0,0
Razem:	1212,4

Źródło: Opracowanie własne

6.6. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Stoczek Łukowski w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 500 osoby**. Należy zauważyć, że zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefy POG umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej), suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych powinna być w przedziale:

$$\text{ZAP}_{\min} = 350 \text{ osób a } \text{ZAP}_{\max} = 650 \text{ osób}$$

Ponadto zgodnie z art. 13d ust. 3 upzp, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa od 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach miasta.

Z uwagi na fakt, że obliczona chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (650 osób), gdyż wynosi ona 1212,4 osób, Plan Ogólny Miasta Stoczek Łukowski nie wyznacza stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach, poza obszarami wyznaczonymi w planach miejscowych na ten cel.