WÓJT GMINY STOCZEK ŁUKOWSKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ „STARE KOBIAŁKI"

GMINA STOCZEK ŁUKOWSKI

PRACOWNIA
ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA
mgr inż. arch. Andrzej Lemieszek
24-100 Puławy, ul. Cichockiego 7/23
tel. (081) 88-77-450
REG. 430635783, NIP 7160012323

- ROK 2007 -

Uchwała Nr V/42/07
Rady Gminy Stoczek Łukowski
z dnia 29 marca 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywności gospodarczej „Stare Kobiałki"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 14 ust. 8, art., 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Nr XXXVI/255/06 Rady Gminy Stoczek Łukowski z dnia 28 kwietnia 2006 r., po stwierdzeniu zgodności projektu planu, wymienionego w § 1 niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoczek Łukowski, Rada Gminy Uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywności gospodarczej „Stare Kobiałki", w granicach określonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały,
2. Planem objęto działki nr ewid. 277, 275/1, 275/2, 274/2, 274/1, 273, położone w miejscowości Stare Kobiałki,

§ 2

1. Projekt planu stanowią:
   1) Ustalenia będące treścią niniejszej uchwały,
   2) Rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr1 do niniejszej uchwały,
2. Rysunek i ustalenia planu stanowią integralną całość.
3. Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

PRZEPISY OGÓLNE

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć teren obejmujący działki o nr ewidencyjnych 277, 275/1, 275/2, 274/2, 274/1, 273, położone w miejscowości Stare Kobiałki, przeznaczone na funkcję w Studium jako tereny aktywności gospodarczej;
2) **terenie planistycznym** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
3) **przeznaczeniu wielofunkcyjnym** – należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych przedzielonych przecinkami, które mogą istnieć samodzielnie;
4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie planistycznym;

5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych;
6) **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektów budowlanych lub ich części na cele służące działalności związanej z rozbiorem, konfekcjonowaniem, chłodzeniem i spedycją mięsa a także obiektów towarzyszących prowadzonej działalności – bezodpływowe zbiorniki na ścieki sanitarno-socjalne i technologiczne, drogi dojazdowe wewnętrzne, place manewrowe i miejsca parkingowe niezbędne dla projektowanej wielkości produkcji;
7) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
8) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
9) **drodze publicznej** – należy przez to rozumieć drogę zaliczona na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii drogi krajowej, wydzieloną liniami rozgraniczającymi;
10) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć teren komunikacji pieszo-jezdnej;
11) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć poziom projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, nie będącym wejściem wyłącznie do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych;
12) **wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, o ile nie jest uściślona inaczej w ustaleniach szczegółowych;
13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą; dopuszczalną odległość elewacji budynku lub budowli od krawędzi jezdni drogi obsługującej teren, na którym jest planowane ich usytuowanie;
14) **linie rozgraniczające terenu** – należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu;
15) **linii wewnętrznego podziału ściśle określonej** – obowiązujący podział terenu planistycznego na strefy o różnych zasadach zagospodarowania;
16) **strefie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na załączniku graficznym, w którym obowiązują określone zasady użytkowania i gospodarki przestrzenią;
17) **adaptacja** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, w zakresie nie naruszającym ustaleń planu;
18) **wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej** – jest to udział procentowy gruntu rodzimego, nieutwardzonego i niezabudowanego, przeznaczonego na zieleń;
19) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – jest to udział procentowy sumy powierzchni zabudowy (w znaczeniu przepisu szczególnego) budynkach, które mogą być lokalizowane w granicach wydzielonego terenu, do jego powierzchni. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni obiektów pomocniczych (szklarnie, szopy, altany) oraz elementów zewnętrznych jak: schody, rampy, daszki, występy dachowe, a także obiektów małej architektury i funkcjonujących sezonowo;
20) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
21) **przepisach ustawy bez podania nazwy** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

§ 4

USTALENIA PLANU

Przeznaczenie terenu, warunki zabudowy i zasady zagospodarowania

A. Teren oznaczony symbolem 1P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

1. Przeznaczenie terenu:

1) teren określony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem 1 P, przeznacza się na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zaliczonych w przepisach ochrony środowiska do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
2) opuszcza się funkcje uzupełniające:
   - admistracyjno-socjalne,
   - usługi handlu.

2. Zasady zagospodarowania terenu, ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego

1) na terenie wymienionym w ust. 1, ustala się lokalizację zakładu przetwórstwa mięsnego, wraz z niezbędną infrastruktura techniczną i sanitarną; dopuszcza się:
   a) adaptację istniejącego zakładu wraz z ubojnią, z możliwością modernizacji,
   b) rozbudowę zakładu, obejmującą hale dla potrzeb produkcyjnych (rozbioru i konfekcjonowania mięsa), magazyn chłodni oraz pomieszczenia socjalno-biurowe i usługowe,
   c. uzupełnienie wyposażenia zaplecza technicznego i rozbudowę infrastruktury, obejmującą budowę bezodpływowego zbiornika na ścieki, rozbudowę kotłowni, ewentualną budowę obiektów garażowych, i innych niezbędnych dla funkcjonowania zakładu,
2) dopuszcza się wielkość produkcji w zakresie uboju bydła oraz rozbioru i konfekcjonowania mięsa wołowego i wieprzowego:
   - do uboju zwierząt o zdolności przetwarzania do 50 ton masy ubojowej na dobę,
   - do produkcji z surowych produktów pochodzenia zwierzęcego o zdolności produkcyjnej do 75 ton wyrobów gotowych na dobę .
3) realizację przedsięwzięcia warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych; obowiązuje ograniczenie oddziaływania działalności gospodarczej w granicach terenu do którego inwestor ma tytuł prawny oraz dotrzymanie standardów jakości środowiska na granicy terenu wyznaczonego w planie.
4) Funkcje terenu nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiska – w tym także nie mogą powodować uciążliwości odorotwórczych poza granice terenu 1P, przekroczenia obowiązujących norm dla natężenia hałasu powodowanego prowadzona działalnością, funkcjonowaniem urządzeń chłodniczych, wentylacyjnych, załadunkiem, rozładunkiem.
5) sytuowanie projektowanej zabudowy na działkach nr ewid. 273 i 274/2, z zachowaniem wymogów dotyczących odległości określonych w przepisach szczególnych i następujących warunków:
   a) min. 20 m od zewnętrznego toru,
   b) min. 6 m od granicy z działką nr ewid. 272,
   c) min.30 m od budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid. 275/2,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   e) zachowanie rezerwy terenu dla drogi krajowej – min. 30 m w liniach rozgraniczających – 15 m od osi jezdni.

6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady i ścieki technologiczne, obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszym planie,
7) przekształcanie sposobu użytkowania istniejących obiektów na potrzeby produkcyjno-magazynowe powiązane z procesami technologicznymi zakładu, z zachowaniem wymogów sanitarnych i ochrony środowiska,
8) urządzenie wzdłuż granicy terenu zieleni izolacyjnej równoczesne z realizacją inwestycji.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1) gabaryty i forma zabudowy produkcyjno-magazynowej:
   a) maksymalna wysokość 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu
   b) dach dwu lub wielospadowy, dla budynku o wysokości powyżej 9 m, dopuszcza się dach płaski,
2) wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy–40 % powierzchni terenu ozn. symbolem 1P,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni wyznaczonego terenu.

4. Powiązanie z układem zewnętrznym i obsługa komunikacyjna terenu

1) dojazd z drogi krajowej, z wykorzystaniem istniejących zjazdów. Szerokość nawierzchni zjazdu z drogi krajowej nie powinna przekraczać 7 m,
2) obsługa komunikacyjna wewnętrzna z wykorzystaniem istniejących dróg wewnętrznych, dojazdów, placów nawrotowych i parkingów; dopuszcza się ich rozbudowę, zbilansowaną z potrzebami transportowymi.

5. Zasady wyposażenia i rozbudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej:

1) **zaopatrzenie w wodę** do celów sanitarno-socjalnych i technologicznych z istniejącego wodociągu wiejskiego,
2) **odprowadzenie ścieków** sanitarno-socjalnych do szczelnego bezodpływowego zbiornika i okresowy wywóz do oczyszczalni ścieków. **Odprowadzanie ścieków technologicznych** z mycia urządzeń i hal produkcyjnych, po uprzednim odprowadzeniu do separatorów, gromadzenie w bezodpływowych zbiornikach i wywóz na oczyszczalnię ścieków,
3) **odprowadzenie wód deszczowych** z projektowanych placów i dachów do zbiornika odparowującego z systemem oddzielania i redukcji substancji ropopochodnych – separator substancji ropopochodnych o wydajności dostosowanej do powierzchni objętej systemem odprowadzania ścieków,
4) **ogrzewanie** – ciepło C.O. i do celów technologicznych – z lokalnej kotłowni opalanej gazem, dopuszcza się jej rozbudowę,
5) **gospodarkę odpadami** bytowymi i produkcyjnymi należy prowadzić w sposób nie zagrażający zdrowiu i życiu ludzi i środowisku, zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi. Obowiązuje uzyskanie decyzji na zagospodarowanie odpadów produkcyjnych (technologicznych) – zgodnie z art. 17 ustawy o odpadach,
6) **zaopatrzenie w energie elektryczną** na warunkach określonych przez dysponenta sieci; w przypadku zaistnienia potrzeb dopuszcza się lokalizację transformatora oraz rozbudowę sieci elektroenregtycznych.

B. Teren oznaczony symbolem 2 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Przeznaczenie terenu

1) teren określony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem 1 MN, przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2) dopuszcza się funkcje uzupełniające:
- nieuciążliwe usługi (handel, mała gastronomia).

2. Zasady zagospodarowania terenu, ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego.

1) na terenie wymienionym w ust. 1, ustala się adaptację istniejącego budynku mieszkalnego, dopuszcza się remonty i rozbudowę budynku,
2) dopuszcza się przekształcenie budynku lub jego części na nieuciążliwe usługi,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej – bez zmian jak w stanie istniejącym.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1) gabaryty i forma zabudowy,
   a) maksymalna wysokość budynku 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu,
   b) dach dwu lub wielospadowy, dopuszcza się dach kopertowy,
2) wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni terenu ozn. symbolem 2 MN,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni wyznaczonego terenu,

4. Powiązanie z układem zewnętrznym i obsługa komunikacyjna

1) dojazd z drogi krajowej, z wykorzystaniem istniejącego zjazdu.

5. Zasady wyposażenia i rozbudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
jak w stanie istniejącym, dopuszcza się modernizację i rozbudowę uzbrojenia technicznego.

C. Teren oznaczony symbolem 3 RM – teren zabudowy zagrodowej

1. Przeznaczenie terenu

1) teren określony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem 3 RM, przeznacza się na zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym
2) dopuszcza się funkcje uzupełniające:
   - usługi (handel, usługi rzemiosła),
   - rzemiosło usługowo-produkcyjne.

2. Zasady zagospodarowania terenu, ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego

1) na terenie wymienionym w ust. 1, ustala się adaptację istniejącej zabudowy siedliska rolniczego: budynku mieszkalnego, budynków inwentarskiego i składowo-magazynowego oraz obiektów garażowych,
2) dopuszcza się uzupełnianie zabudowy o budynek mieszkalny i obiekty gospodarcze, z zachowaniem przepisów szczególnych,
3) dopuszcza się przekształcenie budynków lub ich części na funkcje usługowe lub usługowo-produkcyjne,
4) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1) gabaryty i forma zabudowy,
   a) maksymalna wysokość budynków - 9 m od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu,
   b) dach dwu lub wielospadowy, dopuszcza się dach kopertowy,
   c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 7,5 m,
2) wskaźniki kształtowania zabudowy:
   a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni terenu oznaczonej . symbolem 3 RM,
   b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni wyznaczonego terenu.

4. Powiązanie z układem zewnętrznym i obsługa komunikacyjna:

1) dojazd z drogi krajowej, z wykorzystaniem istniejących zjazdów.

5. Zasady wyposażenia i rozbudowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

jak w stanie istniejącym, dopuszcza się modernizację i rozbudowę uzbrojenia technicznego.

§ 5

Opłata planistyczna

W przypadku zbycia nieruchomości ustala się stawkę opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszej zmiany planu, naliczoną zgodnie z przepisami szczególnymi:

- dla terenu 1P – 30 %
- dla terenu 2MN – 30 %
- dla terenu 3RM – 0 %

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stoczek Łukowski

§ 7

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywności gospodarczej "Stare Kobiałki"

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

URZĄD GMINY
W STOCZKU ŁUKOWSKIM
Pl. T. Kościuszki Nr 1
21-450 STOCZEK ŁUKOWSKI

Nr mapy 115.324.031, 032

Mapa służy do celów projektowych

Nie wyklucza się istnienia w terenie urządzeń podziemnych - nie pokazanych na szkicu-które nie zostały odnalezione podczas wykonywania inwentaryzacji geodezyjnych, lub nie zostały zgłoszone do inwentaryzacji przed zasypaniem.

Stan na dzień 2006.08.03
Łuków dn. 2006.08.08
Wykonał :
GEODETA UPRAWNIONY
Zaśw. Nr 6476 GUGiK
Waldemar Rzymowski

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr V/42/07
Rady Gminy Stoczek Łukowski
z dnia 29 marca 2007r.

1P
2MN
3RM

OZNACZENIA

- Granice opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- oś jezdni
- P — tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- projektowany budynek produkcyjno-magazynowy

STAROSTWO POWIATOWE W ŁUKOWIE
Wydział Geodezji, Gospodarki
Nieruchomościami i Kartografii
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej oraz Uzgadniania Dokumentacji
W obszarze oznaczonym kol. niebieskim
dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej.
Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto
do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Karto-
... 276 - 241/06 ... i za

Załącznik nr 2
do uchwały Nr. VI/42/07
Rady Gminy Stoczek Łukowski
z dnia 29 marca 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY STOCZEK ŁUKOWSKI

o sposobie rozpatrzenia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywności gospodarczej „Stare Kobiałki" gmina Stoczek Łukowski, zgłoszonej w okresie przewidzianym na składanie uwag.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi), Rada Gminy stwierdza, że w okresie przewidzianym ustawowo na składanie uwag (wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie 2 tygodni po wyłożeniu przewidzianym na składanie uwag), do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywności gospodarczej „Stare Kobiałki" 22 lutego 2007 r., wpłynęła uwaga dotycząca ustaleń dla działek o nr ewidencyjnych 274/1, 274/2, 275/2, 273. W wyłożonym projekcie planu działki przeznaczone były pod zabudowę związana z istniejącym zakładem – teren o symbolu 1 P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren o symbolu 3RM – przeznaczony pod zabudowę zagrodową. Pani Maria Olkowicz kwestionuje możliwość rozbudowy istniejącego zakładu ubojni o budynek produkcyjny związany z rozbiorem, konfekcjonowaniem i chłodzeniem półtusz wieprzowych i ćwierćtusz wołowych pochodzących z uboju poza istniejącą ubojnią. Wnosząca uwagę kwestionuje także wprowadzenie funkcji uzupełniającej dla terenu 3RM – rozszerzenie o funkcję usługową, a także wielkość stawki procentowej. Rada Gminy odrzuca uwagi Pani Olkowicz dotyczące możliwości rozbudowy istniejącego zakładu, wysokości stawki procentowej a także wprowadzeniu funkcji usługowej do zabudowy zagrodowej. Jednocześnie, Rada Gminy, pozostawia ustalenia dotyczące możliwości odtworzenia budynku mieszkalnego i gospodarczego na działce należącej do Pani Olkowicz..

Powyższe rozstrzygniecie stanowi załącznik do uchwały Nr 2 Rady Gminy Stoczek Łukowski z dnia 29 marca 2007 r.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Tadeusz Andrzej Rosa

Załącznik Nr 3
Do Uchwały Nr. V/42/07
Rady Gminy Stoczek Łukowski
Z dnia 29 marca 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywności gospodarczej „Stare Kobiałki" nie powodują konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Stoczek Łukowski w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywności gospodarczej „Stare Kobiałki".

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywności gospodarczej terenu „Stare Kobiałki" opracowany został z zachowaniem procedury określonej przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 , poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego zostało poprzedzone oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stoczek Łukowski. Obowiązujący w Studium zapis, dotyczący ww. działek umożliwił podjęcie prac nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywności gospodarczej.

Wniosek wnoszący o opracowanie planu zgłoszony był przez inwestora indywidualnego i dotyczył istniejącej ubojni i jej rozbudowy. Planowana rozbudowa dotyczy hali rozbioru i konfekcjonowania mięsa oraz części magazynowo-chłodniczej zakładu, a także infrastruktury sanitarnej. Ich lokalizacja jest przewidywana na działkach nr ewid. 274/2, 274/1 i 273, w części już zainwestowanych, na terenie maksymalnie oddalonym od budynku mieszkalnego, usytuowanego na działce nr ewid.275/2.

Sporządzony w oparciu o Uchwałę Nr XXXVI/255/06 Rady Gminy Stoczek Łukowski z dnia 28 kwietnia 2006 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - spełnia warunek zgodności z ustaleniami Studium. Planem objęto działki o nr ewidencyjnych: 277, 275/1, 275/2, 274/2, 274/1 i 273. Przeprowadzono procedurę formalnoprawną zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W opracowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapewniono wymogi ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W ustaleniach projektu planu zapisano wymogi dotrzymania standardów jakości środowiska na granicy terenu do którego inwestor ma tytuł prawny, wymogi spełnienia przy realizacji zamierzeń - warunków zabudowy i zagospodarowania działek oraz procedur określonych w przepisach w zakresie ochrony poszczególnych komponentów środowiska.

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uznając uprawnienia do ochrony interesu prawnego właścicieli nieruchomości - określiły sposób użytkowania i przeznaczenie terenu zgodnie z przepisami – dla wszystkich właścicieli nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem.

Istniejące i projektowane warunki obsługi infrastruktury nie powodują konieczności realizacji infrastruktury technicznej , stanowiącej zadania własne gminy.