

U Z A S A D N I E N I E

**do uchwały Nr LVIII/675/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim
z dnia 4 sierpnia 2023 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu osiedla "Północ VI" w Sokołowie Małopolskim**

Plan miejscowy stanowi realizację uchwały Nr XXXIV/419/2021 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 29 listopada 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Północ VI” w Sokołowie Małopolskim.

Podstawowym celem sporządzenia planu miejscowego jest stworzenie podstaw formalnych do przygotowania terenów dla realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oraz usługowego, w wyniku zgłoszonych wniosków właścicieli działek objętych planem.

Teren objęty planem obejmuje obszar około 2,694 ha, położony jest w północnej części miasta Sokołów Małopolski, po zachodniej stronie ulicy Lubelskiej zlokalizowanej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 878 Sokołów Małopolski-Stobierna-Dylągówka, oraz po północnej stronie ul. Ks. J Pelca - bezpośrednio przy skrzyżowaniu tych dróg. Stanowi grunty rolne, wolne od zabudowy, w części odłogowane, nieużytkowane rolniczo. Na niewielkim fragmencie o powierzchni 0,002 ha, stanowiącym południowy narożnik terenu objętego granicami opracowania planu, u zbiegu ulicy Ks. J Pelca i ulicy Lubelskiej obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla „Północ III” w Sokołowie Małopolskim uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim Nr XXXIV/329/2013 z dnia 25 września 2013 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 25 października 2013 r., poz. 3456. Stosownie do obowiązujących ustaleń planu ww. część terenu przeznaczona jest pod publiczną drogę dojazdową. Obszar planu ma kształt wydłużonego prostokąta, do którego od zachodu i północy przylegają grunty rolne, natomiast południowa i wschodnia granica pokrywa się z istniejącymi drogami – odpowiednio od południa z ulicą Ks. J Pelca, natomiast od wschodu z ul. Lubelską. Wyżej wymieniony układ komunikacyjny stanowić będzie dogodne połączenie z istniejącym układem komunikacyjnym miasta. Od centrum miasta teren oddalony jest o około 1,5 km.

Teren w granicach opracowania planu obejmuje południowe części działek stanowiących pasy terenów o szerokościach od 6 m do 14 m, usytuowane wzdłuż ul. Lubelskiej. W granicach planu zlokalizowanych jest sześć części działek prywatnych oraz część działki stanowiącej własności Gminy Sokołów Małopolski. Istniejąca struktura własności oraz kształt działek ewidencyjnych, stanowiący wąskie pasy terenów przylegające krótszym bokiem do istniejącego układu komunikacyjnego – ul. Ks. J Pelca, stanowi ograniczenie w możliwości zagospodarowania terenów bez dokonania procedury scalenia oraz podziału nieruchomości.

W niedalekim sąsiedztwie terenu stanowiącego przedmiot opracowania planu znajdują się podstawowe usługi publiczne, takie jak szkoły, przedszkole, plac sportowy. W granicach terenu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują ograniczenia wynikające z prawnej ochrony obiektów zabytkowych lub przyrodniczych.

Ustalone zasady zagospodarowania w przedmiotowym planie przewidują przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową oraz komunikację publiczną. Istniejący teren własności Gminy Sokołów Małopolski, stanowiący działkę o szerokości około 14 m wskazany został pod komunikację publiczną. W planie w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi, nie zostały wyznaczone dokładne przebiegi granic działek budowlanych, lecz wskazano wielkości graniczne, takie jak: minimalne i maksymalne powierzchnie, minimalne szerokości frontów oraz kąt położenia w stosunku do wydzielonej drogi publicznej. Ustalenia takie umożliwić mają szczegółowe rozliczenia powierzchni powstających działek w stosunku do udziału ich powierzchni dotychczasowych właścicieli gruntów, co będzie przedmiotem na etapie postępowania dotyczącego scalenia i podziału nieruchomości w oparciu o przepisy z zakresu gospodarki gruntami. Na podstawie przyjętych zasad podziału w granicach planu będzie możliwe do wydzielenia do 29 działek budowlanych w zależności od zaprojektowanego sposobu ich zagospodarowania.

W celu kształtowania nowego osiedla z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalono zasady lokalizacji budynków na wydzielonych działkach, parametry ich zabudowy takie jak wysokość układ lokalizacji głównych kalenic itp. Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg publicznych ustalono w taki sposób aby umożliwić usytuowanie elementów infrastruktury technicznej służącej obsłudze terenów.

Ustalono wyposażenie w infrastrukturę techniczną, powiązaną z siecią komunalną miasta. Jako parametry sieci nie wskazano jednostek parametrycznych o cechach rozwiązań technicznych, natomiast ustalono obowiązek zastosowania takich parametrów, które zapewnią

obsługę całego terenu oraz przebieg który nie będzie kolidował z miejscami wskazanymi pod lokalizację budynków.

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Małopolski, uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. z późniejszymi zmianami. Według ustaleń tego studium teren objęty przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarach oznaczonych symbolami MU4 i MN/U1, w strefie koncentracji osadnictwa.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania projektu planu, przeprowadzono również określoną ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (jednolity tekst Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późniejszymi zmianami), strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, która została udokumentowana w archiwalnej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie uzgodniony oraz zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje.

Do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31 maja 2023 r. do 21 czerwca 2023 r., w wyznaczonym terminie tj. do dnia 5 lipca 2023 r. nie zostały złożone na piśmie żadne uwagi. Na zorganizowaną w dniu 2 czerwca 2023 r. dyskusję publiczną nie przybyła żadna z zainteresowanych stron.

W przedmiotowym planie spełnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ustalenia zawarte w treści uchwały w sprawie uchwalenia planu oraz w rysunku tego planu, poprzez zapewnienie jawności i przejrzystości procedury sporządzania planu oraz udział społeczeństwa. Na początkowym etapie prac projektowych wykonano warianty koncepcji zagospodarowania terenu z których wybrany wariant umożliwiający proporcjonalny podział terenu na działki budowlane, przedłożono do dalszych prac projektowych i proceduralnych.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zasad zagospodarowania i zabudowy terenu, w tym między innymi linie zabudowy, intensywność, powierzchnię zabudowy, wysokość budynków układ kalenic dachów i kolorystykę. Uwzględnia wymagania ochrony środowiska poprzez zakaz lokalizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze osiedla, poprzez ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, powiązanie z istniejącą infrastrukturą techniczną zapewniającą ochronę przed zanieczyszczeniami, ustalenia usuwania odpadów komunalnych.

Na terenie planu jak również w jego sąsiedztwie nie występują obiekty wymagające uwzględnienia w zakresie ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W planie uwzględniono również walory krajobrazowe poprzez określenie miejsca dopuszczalnej lokalizacji budynków, ograniczenie wysokości zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy, w nawiązaniu do sąsiednich istniejących oraz projektowanych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego osiedli budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usług.

Rozwiązania i zapisy planu uwzględniają równocześnie potrzeby zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz osób niepełnosprawnych, a także walory ekonomiczne przestrzeni położonej w pobliżu centrum miasta. Uwzględniono prawo własności nie wykraczając poza granice nieruchomości. Spełnione zostały wnioski zainteresowanych właścicieli nieruchomości dotyczące potrzeb inwestowania na przedmiotowym terenie. Ustalenia planu zapewniają potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – organy właściwe w tym zakresie zawiadomione o możliwości składania wniosków a następnie uwag i opinii do projektu planu, nie zgłosiły żadnych potrzeb w tym zakresie.

Ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności jest zapewniona z istniejącego gminnego ujęcia wody, czerpanego z lokalnego zbiornika wód podziemnych „Górno”.

Teren będący przedmiotem opracowanego planu nie był objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego też nie można stwierdzić zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ostatnie analiza zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym opracowana była w drugiej połowie 2018 r. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęta została uchwałą Rady Miejskiej

w Sokołowie Małopolskim Nr XLVI/495/2018 z dnia 27 września 2018 r. , natomiast ocena aktualności planów uchwałą Nr XLVII/508/2018 z dnia 17 października 2018 r.

Realizacja planu wpłynie na finanse publiczne i budżet gminy, gdyż zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym sprawy budowy dróg publicznych oraz rozbudowy zapisanej w planie infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy.

Plan spełnia cel, któremu ma służyć.