

UCHWAŁA 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Rada Miejska w Sokołowie Małopolskim
uchwala, co następuje:

I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp., uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. wraz z późniejszymi zmianami, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla "Północ VI" w Sokołowie Małopolskim - zwany w dalszym ciągu uchwałą planem.
2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o powierzchni około 2,694 ha, położony 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.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:1 000, integralnie związany z niniejszą uchwałą, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń;
 - 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 3) Załącznik Nr 3 - dane przestrzenne aktu.

§ 2

1. W granicach planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) **1MN-U, 2MN-U i 3MN-U** - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o łącznej powierzchni około 2,145 ha;

- 2) **1KD, 2KD i 3KD** - komunikacji drogowej publicznej, o łącznej powierzchni około 0,549 ha.

2. Na terenie objętym planem:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze osiedla;
- 2) obowiązuje uwzględnienie zachowania wymaganych przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 3) należy uwzględnić położenie planu w bezpośrednim sąsiedztwie drogi głównej, ulicy Lubelskiej zlokalizowanej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 878, poprzez lokalizację budynków mieszkalnych w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań oraz stosowanie skutecznych zabezpieczeń takich jak np.: zachowanie odpowiednich odległości od źródeł uciążliwości, usytuowanie i ukształtowanie bryły budynku, zastosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem;
- 4) dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami niniejszej uchwały,
 - b) wydzielenie działek pod realizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni minimalnej, zapewniającej zachowanie warunków technicznych zabudowy.

II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3

1. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, o powierzchni około 0,989 ha i 2MN-U o powierzchni około 0,196 ha:
 - 1) w granicach terenów dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) zagospodarowanie wyłącznie pod zabudowę usługową,
 - b) zagospodarowanie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i zabudowę usługową,
 - c) zagospodarowania wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
 - 2) ustala się lokalizację funkcji usługowych i mieszkalnych w odrębnych budynkach lub w budynkach o połączonych funkcjach;
 - 3) ustala się lokalizację budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w odległościach:
 - a) 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej ul. Lubelskiej, przylegającej do wschodniej granicy opracowania planu,
 - b) 6,0 m od linii rozgraniczających tereny z terenami komunikacji drogowej publicznej oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD i 3KD,
 - c) 4,0 m od północnej granicy opracowania planu dla terenu 2MN-U,
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych w granicy lub w zbliżeniu do granicy wydzielonych działek budowlanych;

- 5) kształtowanie działek budowlanych z uwzględnieniem:
- a) szerokości frontu działki przylegającej do terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonej symbolem 1KD nie mniejszej niż:
 - 48 m dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - 24 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) powierzchni działki:
 - nie mniejszej niż 0,15 ha i nie większej niż 0,20 ha dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - nie mniejszej niż 0,05 ha i nie większej niż 0,15 ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) prowadzenia granic wydzielanych działek w układzie prostopadłym do linii rozgraniczających teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczonej symbolem 1KD, z dopuszczeniem odchylenia o nie więcej niż 2°;
- 6) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 9) urządzenie na każdej działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym dopuszcza się lokalizację jednego z nich w garażu,
 - b) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, z dopuszczeniem ich realizacji jak parkingu naziemnego, podziemnego bądź wbudowanego w budynek usługowy;
- 10) urządzenie na każdej działce budowlanej miejsca na magazynowanie odpadów przy linii rozgraniczającej drogi, przy czym dopuszcza się ich sytuowanie przy granicy działek budowlanych;
- 11) wysokości budynków:
- a) mieszkalnych – nie większe niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) usługowych lub mieszkalno-usługowych – nie większe niż trzy kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 12,0 m mierząc od poziomu terenu przy każdej z elewacji budynku do najwyższego punktu dachu tego budynku,
 - c) garaży i budynków gospodarczych – nie większe niż 6,0 m mierząc od poziomu terenu przy każdej z elewacji budynku do najwyższego punktu dachu tego budynku;
- 12) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 13) kierunki przebiegu najdłuższych kalenic dachów budynków równoległe do dłuższych elewacji budynków oraz równocześnie równoległe lub prostopadłe do co najmniej jednej z granic działki budowlanej;
- 14) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachów;
- 15) ewentualne ogrodzenia działek od strony dróg ażurowe;
- 16) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednia z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD;
- 17) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ul. Lubelskiej, bezpośrednio przyległej do granicy opracowania planu.
2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN-U, o powierzchni około 0,960 ha:

- 1) w granicach terenów dopuszcza się następujące sposoby zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) zagospodarowanie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i zabudowę usługową,
 - b) zagospodarowania wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,
- 2) ustala się lokalizację funkcji usługowych w kondygnacji parteru budynków mieszkalnych lub w odrębnych budynkach;
- 3) ustala się lokalizację budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w odległościach:
 - a) 6,0 m od linii rozgraniczających tereny z terenami komunikacji drogowej publicznej oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KD i 3KD,
 - b) 4,0 m od południowej, zachodniej oraz północnej granicy opracowania planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych w granicy lub w zbliżeniu do granicy wydzielonych działek budowlanych;
- 5) kształtowanie działek budowlanych z uwzględnieniem:
 - a) szerokości frontu działki przylegającej do terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonej symbolem 1KD nie mniejszej niż 24,0 m,
 - b) powierzchni działki nie mniejszej niż 0,05 ha i nie większej niż 0,10 ha,
 - c) prowadzenia granic wydzielanych działek w układzie prostopadłym do linii rozgraniczających terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonej symbolem 1KD, z dopuszczeniem odchylenia o nie więcej niż 2°;
- 6) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8;
- 9) urządzenie na każdej działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, w tym dopuszcza się lokalizację jednego z nich w garażu;
 - b) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, realizowanych na poziomie terenu, jako parking naziemny,
- 10) urządzenie na każdej działce budowlanej miejsca na magazynowanie odpadów przy linii rozgraniczającej drogi, przy czym dopuszcza się ich sytuowanie przy granicy działek budowlanych;
- 11) wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – nie większe niż dwie kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 10,0 m mierząc od poziomu terenu przy każdej z elewacji budynku do najwyższego punktu dachu tego budynku,
 - b) usługowych, garaży i budynków gospodarczych – nie większe niż 6,0 m, mierząc od poziomu terenu przy każdej z elewacji budynku do najwyższego punktu dachu tego budynku;
- 12) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45° w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 13) kierunki przebiegu najdłuższych kalenic dachów budynków równoległe do dłuższych elewacji budynków oraz równocześnie równoległe lub prostopadłe do co najmniej jednej z granic działki budowlanej;
- 14) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachów;
- 15) ewentualne ogrodzenia działek od strony dróg ażurowe;

16) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD.

3. Zasady zagospodarowania dla terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD i 3KD:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD o powierzchni około 0,481 ha, należy zagospodarować pod drogę publiczną dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej, nie mniejszej niż 12,0 m, z poszerzeniami w miejscu skrzyżowania z ul. Ks. J. Pelca - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KD o powierzchni około 0,045 ha, należy zagospodarować pod drogę publiczną dojazdową o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniami w miejscach włączenia do drogi publicznej dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 1KD oraz do ul. Lubelskiej przylegającej do wschodniej granicy opracowania planu - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KD o powierzchni około 0,023 ha, należy zagospodarować jako fragment pasa drogowego, drogi publicznej (ul. Ks. J. Pelca), przylegającej do południowej granicy opracowania planu.

4. Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektrycznej poprzez jej rozbudowę;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych kolektorami kanalizacyjnymi powiązanymi z istniejącą siecią kanalizacyjną;
- 4) odprowadzenie ścieków pochodzących z działalności usługowej po podczyszczeniu kolektorami kanalizacyjnymi powiązanymi z istniejącą siecią kanalizacyjną;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce budowlanej, w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, oraz nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach osób trzecich;
- 6) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 7) indywidualne rozwiązanie magazynowania i usuwania odpadów powstałych w wyniku działalności usługowej i handlowej w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, nie powodując wprowadzania do wód i gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń;
- 8) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza, z możliwością wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 9) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej pomiędzy krawędziami jezdni i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – z zastosowaniem parametrów zapewniających obsługę całego terenu objętego planem.

5. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnego z niniejszym planem:

- 1) teren należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z budową obiektów określonych w planie;
- 3) dopuszcza się:
 - a) indywidualne rozwiązania sposobów odprowadzenia ścieków bytowych i pochodzących z działalności usługowej w sposób nie powodujący wprowadzania

do gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń,

b) lokalizację indywidualnych zbiorników na gaz płynny do celów grzewczych.

6. Ustala się 1% stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

III PRZEPISY ZMIENIAJĄCE

§ 4

1. W uchwale Nr XXXIV/329/2013 Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim z dnia 25 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla „Północ III” w Sokołowie Małopolskim, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 25 października 2013 r., poz. 3456, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 1 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o pow. około 2,998 ha, położony w północno-zachodniej części miasta Sokołowa Młp, przy wschodniej granicy osiedla "Północ II".”;

- 2) § 2 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „ KD” o pow. około 0,888 ha przeznacza się pod publiczne drogi dojazdowe;”.

IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Sokołów Małopolski.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Sokołowie Małopolskim


Henryk Kraska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OSIEDLA "PÓŁNOC VI" W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM



RYSunek Planu
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/675/2023
RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM
Z DNIA 4 SIERPNIA 2023 ROKU

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Henryk Kraska

SKALA 1:1 000



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZECIĄCZALNA LINIA ZABUDOWY

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

PROPOZYCJE, ORIENTACJE

LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

OSIE ISTNIEJĄCEGO I PROJEKTOWANEGO
UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

KRAWIEŻ I ZĘDZI ISTNIEJĄCEJ DROGI PUBLICZNEJ

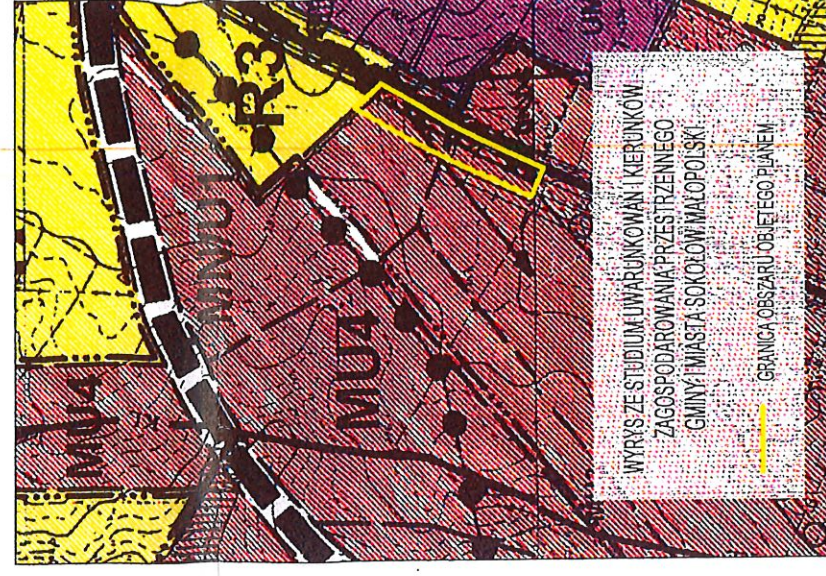
WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI LINII ROZGRANICZAJĄCYCH
ORAZ LINII ZABUDOWY

PROPOZYCJONOWANA ORIENTACJA

POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ

6,0 10,0 6,0

254,446 m²



WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MIASTA SOKÓŁOWIE MAŁOPOLSKIM
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OSIEDLA "PÓŁNOC VI" W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM



RYSEK PLANU
ZŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIII/675/2023
RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM
Z DZIA 4 SIERPNIA 2023 ROKU

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Henryk Kraska

SKALA 1:1 000

0 10 20 30 40 50

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIETRZECZALNA LINIA ZABUDOWY

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ I PUBLICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

PROPOZYCJONOWANE, ORIENTACYJNE

LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE

OSIE ISTNIEJĄCEGO I PROJEKTOWANEGO

UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

KRAJEDZIEŻOWA LINIA ISTNIEJĄCEJ DROGI PUBLICZNEJ

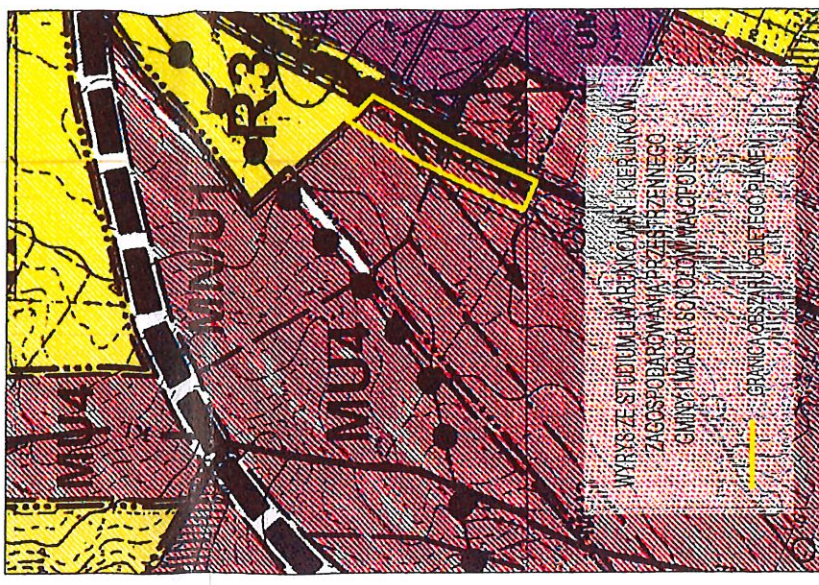
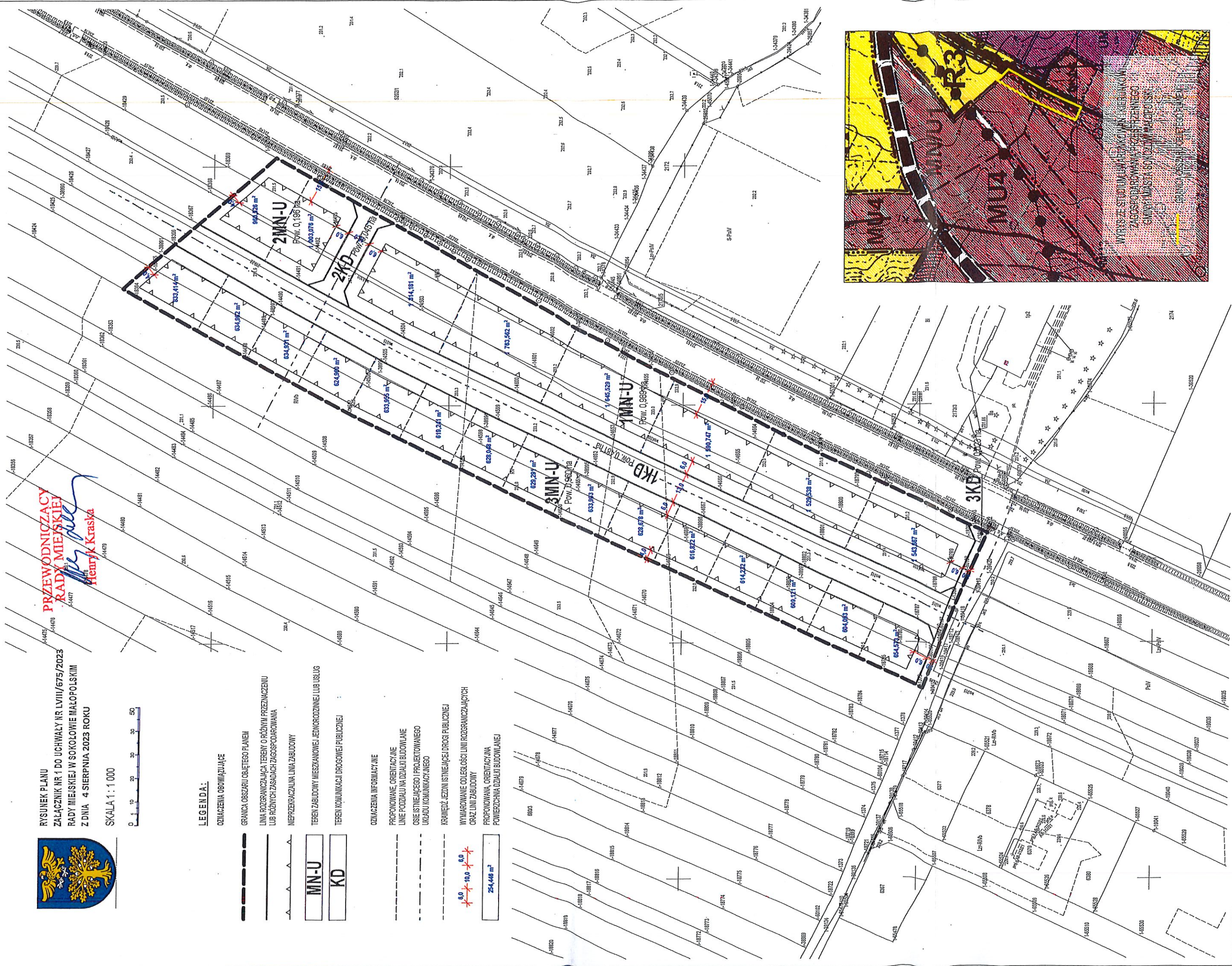
WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI LINII ROZGRANICZAJĄCYCH
ORAZ LINII ZABUDOWY

PROPOZYCJONOWANA, ORIENTACYJNA

POWIERZCHNIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ

8.0 10.0 6.0

254,448 m²



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 umożliwią 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.

Burmistrz Gminy i Miasta
Sokołów Małopolski
Andrzej Ożóg

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego terenu osiedla "Północ VI" w Sokołowie Małopolskim
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy
oraz zasadach ich finansowania

Realizacja zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu
osiedla „Północ VI” w Sokołowie Małopolskim inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj. dróg publicznych i rozbudowa sieci
infrastruktury technicznej będzie następować sukcesywnie w latach 2025 - 2030 z budżetu
gminy.

Burmistrz Gminy i Miasta
Sokołów Małopolski
Andrzej Ożoga