



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 11 października 2018 r.

Poz. 4243

UCHWAŁA NR XLVI/494/2018 RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla "Północ V" w Sokołowie Małopolskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska w Sokołowie Małopolskim uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdzając o nienaruszeniu ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 r. Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. wraz z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Osiedla "Północ V" w Sokołowie Małopolskim - zwany w dalszym ciągu uchwałą planem.

2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o pow. około 8,1 ha, położony po wschodniej stronie osiedla "Północ III".

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 na mapie w skali 1:1000 stanowiący rysunek planu, który obowiązuje w zakresie zastosowanych tam oznaczeń planu;
- 2) załącznik Nr 2 rozstrzygający o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania;

§ 2. 1. W granicach planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN 1 do MN 6 o łącznej powierzchni około 5,82 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN,U 1, MN,U 2 i M N,U 3 o powierzchni około 1,16 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi i handel;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od KD 1 do KD 4 o łącznej powierzchni około 0,90 ha przeznacza się pod drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od KDW 1 do KDW 4 o łącznej powierzchni około 0,22 ha przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz realizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN 5, MN 6 i KD 1 należy uwzględnić istniejący rów odwadniający, przy czym dopuszcza się jego przełożenie i przykrycie.

§ 3. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN 1 do MN 6:

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej;
- 2) kształtowanie działek budowlanych, z uwzględnieniem:
 - a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m,
 - b) powierzchni działki nie mniejszej niż 0,05 ha i nie większej niż 0,20 ha;
 - c) kąta nachylenia granicy działki do linii rozgraniczającej drogi równolegle do oznaczonych na rysunku planu linii podziału wewnętrznego lub prostopadle do tych linii, z dopuszczalnym odchyleniem do 15°;
 - d) powierzchni zabudowy nie większej niż 60% powierzchni działki;
 - e) powierzchni terenu biologicznie czynnej, nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki;
 - f) wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
 - g) urządzenia na każdej działce co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego - oprócz miejsca w garażu;
 - h) urządzenia na każdej działce placu na magazynowanie odpadów przy linii rozgraniczającej drogi, przy czym dopuszcza się usytuowanie placu przy granicy działki;
- 3) sytuowanie budynków gospodarczych związanych z budynkami jednorodzinnymi i garaży wolnostojących na zapleczu budynków mieszkalnych, przy czym dopuszcza się ich sytuowanie przy granicach działek;
- 4) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych – nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży i budynków gospodarczych – nie większa niż 6 m;
- 5) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 6) kierunek przebiegu najdłuższych kalenic budynków równolegle lub prostopadle do oznaczonych na rysunku planu linii podziału wewnętrznego, z dopuszczalnym odchyleniem do 15°;
- 7) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachów;
- 8) ogrodzenia działek od strony dróg ażurowe, z obowiązkiem cofnięcia bram wjazdowych na odległość minimum 3 m od strony drogi;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 4. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i handlu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN,U 1, MN,U 2, MN,U 3:

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej oraz obiektów usługowych i handlowych, przy czym na poszczególnych działkach budowlanych mogą być lokalizowane:
 - a) wolnostojące zabudowa jednorodzinna,
 - b) wolnostojące lub bliźniacze budynki usługowe lub handlowe, lub usługowo-handlowe,
 - c) wolnostojące budynki usługowe, handlowe lub usługowo-handlowe i zabudowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - d) lokale usługowe, handlowe lub usługowo-handlowe wbudowane w partery budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) kształtowanie działek budowlanych, z uwzględnieniem:
 - a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 20 m,
 - b) powierzchni działki nie mniejszej niż 0,06 ha;
 - c) kąta nachylenia granicy działki do linii rozgraniczającej drogi równolegle do oznaczonych na rysunku planu linii podziału wewnętrznego lub prostopadle do tych linii, z dopuszczalnym odchyleniem do 15°;

- d) powierzchni zabudowy nie większej niż 70% powierzchni działki;
 - e) powierzchni terenu biologicznie czynnej, nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki;
 - f) wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2;
 - g) urządzenia na każdej działce z usługami lub handlem co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na 50 m² powierzchni użytkowej usług lub handlu;
 - h) urządzenia na każdej działce placyku na magazynowanie odpadów przy linii rozgraniczającej drogi, przy czym dopuszcza się usytuowanie placyku przy granicy działki;
- 3) sytuowanie budynków gospodarczych związanych z budynkami jednorodzinnymi i garaży wolnostojących na zapleczu budynków mieszkalnych, przy czym dopuszcza się ich sytuowanie w granicach działek;
- 4) wysokość budynków:
- a) mieszkalnych, usługowych lub handlowych – nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży i budynków gospodarczych – nie większa niż 6 m;
- 5) dachy budynków spadowe o nachyleniu połaci od 30⁰ do 45⁰ w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 6) kierunek przebiegu najdłuższych kalenic budynków równoległe lub prostopadłe do kierunku oznaczonego na rysunku planu, z dopuszczalnym odchyleniem do 15⁰;
- 7) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachów;
- 8) ogrodzenia działek od strony dróg ażurowe, z obowiązkiem cofnięcia bram wjazdowych na odległość minimum 3 m od strony drogi;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych lub handlowych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 5. Zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednio drogami publicznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami KD i pośrednio poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW, powiązane z drogami KD;
- 2) szerokość pasa terenu przy północno-zachodniej granicy planu na poszerzenie drogi biegnącej wzdłuż osiedla "Północ III" i pasa terenu na poszerzenie drogi biegnącej wzdłuż północnej granicy planu - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) szerokość dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD 1 i KD 2 - 11,0 m w liniach rozgraniczających;
- 4) szerokość dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW 1 do KDW 4 - 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 6. 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) zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce budowlanej, w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń;
- 5) magazynowanie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnych działkach i opróżnianie na zasadach obowiązujących w gminie;
- 6) 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;

- 7) ogrzewanie obiektów ze źródeł minimalizujących „niską emisję” zanieczyszczeń do powietrza;
- 8) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej pomiędzy krawędziami jezdni i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – z zastosowaniem parametrów zapewniających obsługę całego terenu objętego planem.

§ 7. Do czasu zagospodarowania zgodnego z niniejszym planem:

- 1) tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z budową obiektów określonych w planie;
- 3) dopuszcza się:
 - a) indywidualne rozwiązanie sposobu odprowadzania ścieków bytowych, 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,
- 4) na terenie oznaczonym symbolem MN,U 3 przy zakończeniu drogi KD 2, należy urządzić plac nawrotowy, do czasu powiązania drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD 2 z ul. Lubelską.

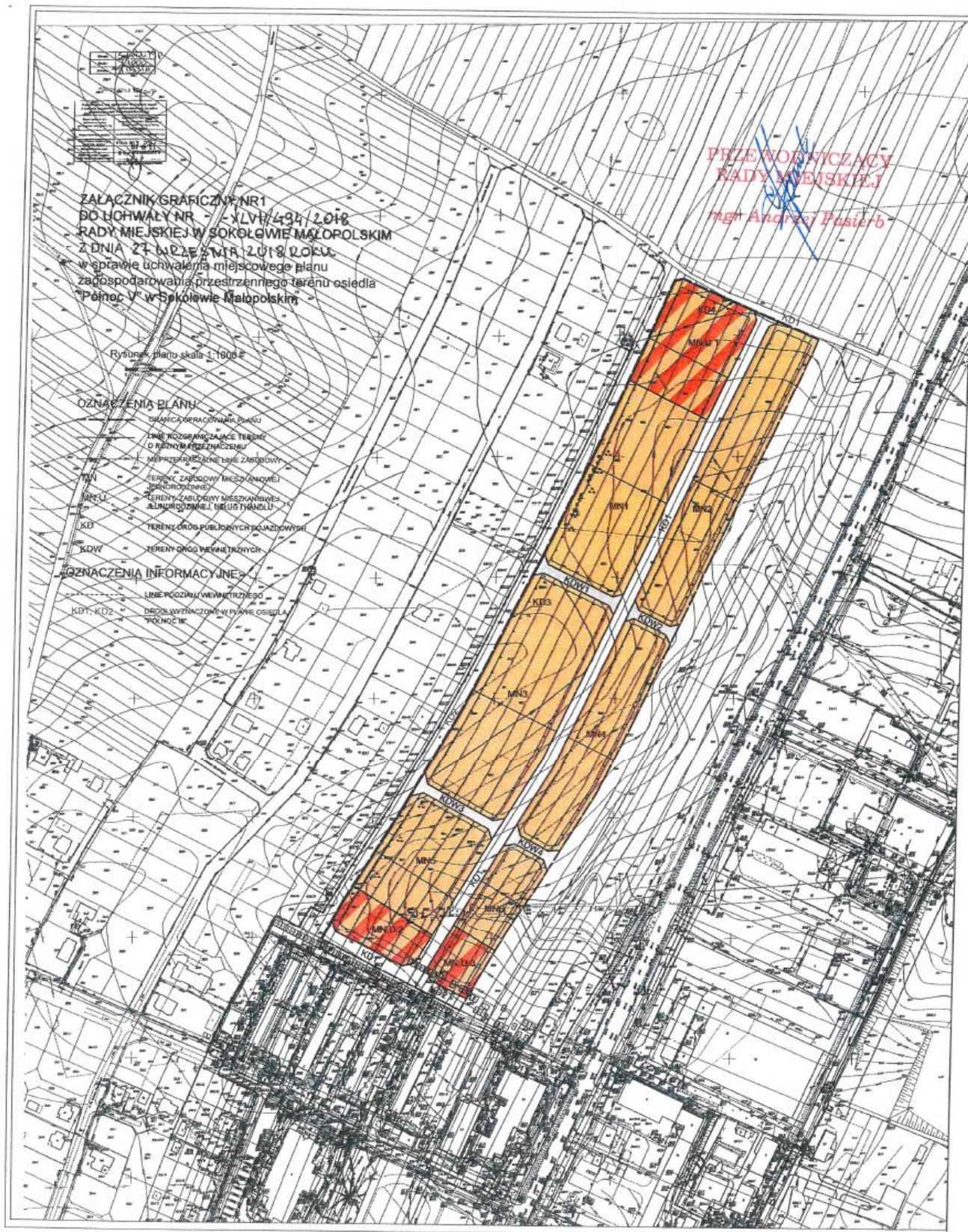
§ 8. Ustala się 1 % stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

§ 9. Wykonanie uchwały zleca się Burmistrzowi Gminy i Miasta Sokołów Młp.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej**

mgr Andrzej Pasierb



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
XLVI/494/2018
Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim
z dnia 27 września 2018 roku

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego terenu osiedla "Północ V" w Sokołowie Młp.
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 V" w Sokołowie Młp. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj. dróg publicznych i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej będzie następować sukcesywnie w latach 2022-2025 z budżetu gminy.

**UZASADNIENIE UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA „PÓŁNOC V”
W SOKOŁOWIE MŁP.**

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla „Północ IV” w Sokołowie Młp. stanowi realizację uchwały Nr XXXI/335/2017 z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla "Północ V" w Sokołowie Młp.

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

Teren jest gruntem rolnym, obecnie prawie w całości odłogowanym. Teren położony jest w północno-zachodniej części miasta Sokołowa Młp., po zachodniej stronie ul. Lubelskiej. Teren ten sąsiaduje bezpośrednio z terenem osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego "Północ III". Obejmuje powierzchnię około 8 ha. Poprzez drogę dojazdową biegnącą przy północno-wschodniej granicy terenu jest powiązany komunikacyjnie z ul. Lubelską. Z ulicą tą jest powiązany także drogą wewnętrzną, obsługującą sąsiadujący teren osiedla budownictwa wielorodzinnego od centrum miasta teren dzieli odległość od około 1 km.

W niedalekim sąsiedztwie od granic terenu, znajdują się podstawowe usługi publiczne, takie jak szkoły, przedszkole, plac sportowy. Na terenie objętym planem, ani w jego sąsiedztwie nie występują ograniczenia wynikające z ustanowienia prawnej ochrony obiektów zabytkowych lub przyrodniczych.

Ustalenia planu przewidują przeznaczenie większości terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą, obsługiwaną drogami publicznymi, powiązanymi z istniejącą ulicą Lubelską i drogami na sąsiednim osiedlu "Piaski III". Niewielka część terenu przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami i handlem.

Nie oznaczono dokładnego przebiegu granic działek budowlanych lecz ich wielkości graniczne (minimalna i maksymalna powierzchnia, minimalna szerokość frontu działki), aby umożliwić dokonanie szczegółowych rozliczeń powierzchni powstających działek w stosunku do udziału w ich powierzchni dotychczasowych właścicieli gruntów - na etapie postępowania dotyczącego scalenia i podziału nieruchomości w oparciu o przepisy z zakresu gospodarki

gruntami Ustalono także kąt położenia nowych granic działek w stosunku do drogi publicznej. Istnieje możliwość wydzielenia co najmniej 50 działek budowlanych. Pozwoli to - wraz z ustalonymi obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zasadami lokalizacji budynków i kierunkami najdłuższych kalenic dachów - ukształtować nowe osiedle z zachowaniem ładu przestrzennego. Istnieje możliwość wydzielenia co najmniej 50 działek budowlanych.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg ustalono w taki sposób, aby umożliwić usytuowanie elementów infrastruktury technicznej, służącej obsłudze terenów. Inne niż mieszkalne budynki wolnostojące, związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, takie jak garaże wolnostojące i budynki gospodarcze, będą mogły być sytuowane na zapleczu budynków mieszkalnych. Ma to na celu utworzenie uporządkowanej zabudowy wzdłuż ulic.

Ustalono wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, powiązaną z siecią komunalną miasta. Jako parametry sieci nie ustalono 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 do lokalizacji budynków.

Plan jest zgodny z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Młp. uchwalonego uchwałą Nr XXVII/262/2001 r. Rady Miejskiej w Sokołowie Młp. z dnia 21 lutego 2001 r. z późniejszymi zmianami. Tereny obejmowane miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w strefie polityki przestrzennej oznaczonej symbolem MU, tj. w strefie koncentracji osadnictwa

Projekt planu opracowano w dostosowaniu do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zmianami).

Wraz z projektem planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zmianami). Zakres prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniono z Państwowym

Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie.

Po ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne wnioski. Przed opracowaniem projektu opracowano materiały planistyczne na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także opracowanie ekofizjograficzne, stosownie do przepisów z zakresu ochrony środowiska.

Projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko były przedłożone do uzgodnień i opiniowania stosownym do tego organom i instytucjom. .

W planie spełnione zostały wymogi określone w 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 udziału społeczeństwa (możliwość składanie wniosków do projektu planu, zapoznania się z projektem wyłożonym do publicznego wglądu, uczestnictwo w zorganizowanej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami planu i możliwość składania uwag). Na wstępie prac projektowych wykonano warianty koncepcji zagospodarowania terenu zaprezentowaną właścicielom działek, a wybrana koncepcja stanowił podstawę dalszych prac projektowych i proceduralnych.

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu (m.in. obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokości budynków, kierunki kalenic dachów, kolorystyka). Uwzględnia wymagania ochrony środowiska poprzez: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, poprzez ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, powiązanie z istniejącą infrastrukturą techniczną zapewniającą ochroną przed zanieczyszczeniami, ustalenie sposobu usuwania odpadów komunalnych.

Na terenie, ani w jego sąsiedztwie nie występują obiekty wymagające uwzględnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Uwzględniono walory krajobrazowe poprzez określenie miejsca dopuszczalnej lokalizacji budynków, ograniczenie wysokości zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy, w nawiązaniu do sąsiednich osiedli budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Rozwiązania i zapisy planu uwzględniają także 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, plan uwzględnia wnioski zainteresowanych właścicieli, dotyczące potrzeb inwestycyjnych na tym terenie. Ustalenia planu zapewniają potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Organy właściwe w tym zakresie, zawiadomione o możliwości składania wniosków do planu u nie zgłosiły żadnych potrzeb w tym zakresie.

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

Nie można stwierdzić zgodności planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, gdyż przedmiotowe tereny nie były jeszcze objęte planem w okresie poddawany ostatniej ocenie i analizie zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta Sokołów Młp.

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 rozbudowa zapisanej w planie infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy.

Plan spełni cel, któremu ma służyć.