

**UCHWAŁA NR LXII/326/2023
RADY GMINY SOKOŁÓW PODLASKI**

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
ewidencyjnego Łubianki**

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XL/218/2021 Rady Gminy Sokółów Podlaski z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Łubianki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokółów Podlaski uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Łubianki, zwany dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony linią rozgraniczającą oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia, przy czym w przypadku wydzielenia w granicach obszaru objętego planem więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu wyróżnienie terenu następuje poprzez dodanie symbolu cyfrowego przed symbolem literowym przeznaczenia;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe usytuowanie budynków oraz wiat w stosunku do linii rozgraniczającej oddzielającej teren od pasa drogowego. Ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - a) stacji elektroenergetycznych,
 - b) wykraczających poza tę linię - o nie więcej niż 2 m, schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów, balkonów i logii, wykuszy;
- 4) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, niezwiązanej z działalnością produkcyjną, magazynową lub składową;
- 5) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest działalność wytwórcza, a także składowanie i magazynowanie;

- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku obiektu budowlanego nie będącego budynkiem pionowy wymiar mierzony od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§ 5. Oznaczenia rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linia rozgraniczająca;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - U - teren zabudowy usługowej,
 - PU - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - US - teren usług sportu i rekreacji,
 - KDW - teren drogi wewnętrznej;
- 2) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) elementy informacyjne: oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) udokumentowane złoża kopalin;
- 3) tereny i obszary górnicze;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 6) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 9) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 10) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
 - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
 - a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania całego budynku;
- 4) jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej:
 - a) zagospodarowanie działek budowlanych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-4MNU, 1-3U, 1-2PU, US poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu oraz urządzeń budowlanych niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania obejmuje lokalizację:
 - budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - miejsc postojowych,
 - dojeżdż i dojazdów,
 - zieleni urządzonej,
 - b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - inwestycji z zakresu łączności publicznej,
 - c) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się:
 - lokalizacji składowisk odpadów,
 - przetwarzania odpadów powstałych poza miejscem ich wytworzenia,
 - lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami 1-4MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - w przypadku terenów oznaczonych symbolami 1-4MNU, 1-3U: 800 m²,
 - dla pozostałych terenów: 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie z rysunkiem planu: strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której mogą wystąpić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające w szczególności z emisji pola elektromagnetycznego i hałasu obejmująca obszar o szerokości 14 m - po 7 m na każdą stronę od osi linii;
- 2) wszelkie działania w ramach struktur, o których mowa w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią drogi wewnętrzne zlokalizowane w ramach terenów znaczone symbolami 1-3KDW;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach terenów wskazanych w pkt 1;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego wskazanego w pkt 1 z zewnętrznym układem komunikacyjnym następuje poprzez drogę krajową nr 63 zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie obsługi parkingowej:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w garażach:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny,
 - dla budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji - 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej,
 - dla budynku produkcyjnego, składowego lub magazynowego lub części budynku o tej funkcji - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej lub 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych,
 - dla terenu usług sportu i rekreacji - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni lub 1 stanowisko na każdych 10 użytkowników,
 - b) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1-3U, US obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych wykorzystującej energię wiatru lub energię promieniowania słonecznego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych:
 - wykorzystującej energię aerothermalną,
 - wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
 - zasilanej biomasą;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie gospodarki ściekami ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków (bytowych, komunalnych i przemysłowych) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) w przypadku ścieków przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 8) w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
 - a) odprowadzanie:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - do zbiorników umożliwiających jej powtórne wykorzystanie, w tym co celów ppoż.,
 - b) w przypadku wód opadowych i roztopowych przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) z zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszcza się zgrupowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynków usługowych oraz budynków gospodarczych, garażowych i wiat na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe: 12 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: 6 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się również dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3U ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy na działce budowlanej,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,

- dachy płaskie.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2PU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°,
 - dachy płaskie.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem US ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja budowli sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami pomocniczymi, w szczególności boisk wraz z trybunami, placów gier i zabaw, siłowni terenowych, wiat rekreacyjnych, budynków zaplecza socjalno-administracyjnego, szatni, sanitariatów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie,
 - dachy łukowe.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 18. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1-4MNU, 1-3U, 1-2PU, US: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokołów Podlaski.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

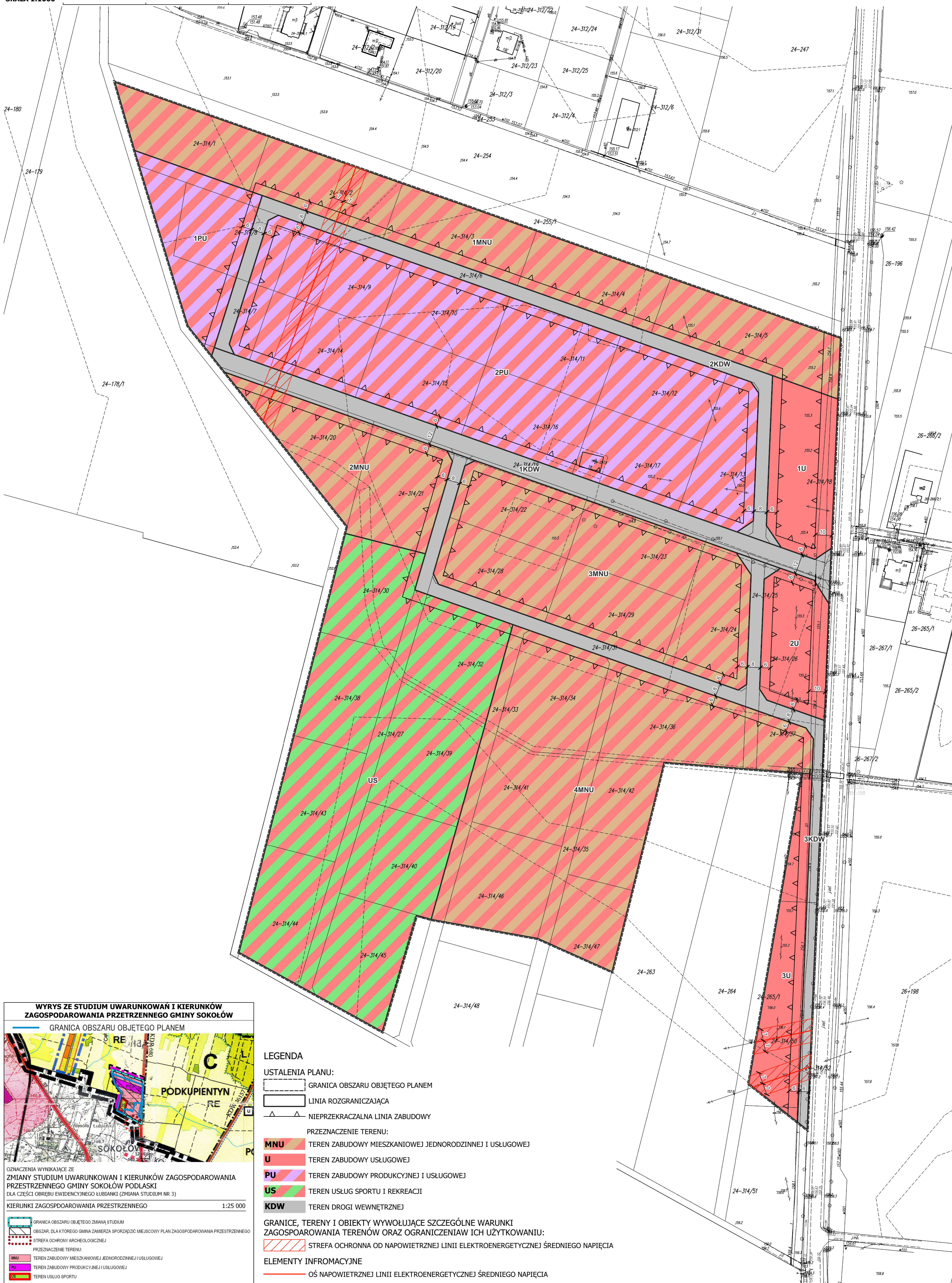
Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Sobolewski

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO ŁUBIANKI

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXII/326/2023
Rady Gminy Sokół Podlaski
z dnia 26 kwietnia 2023 r.



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOKOŁÓW**

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU** TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
- US** TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**GRANICE, TERENY I OBIEKTY WYWOŁUJĄCE SZCZEGÓLNE WARUNKI
ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIAW ICH UŻYTKOWANIU:**

- STREFA OCHRONNA OD NAWIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRĘDNIENAPIĘCIA

ELEMENTY INFORMACYJNE

- OŚ NAWIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚRĘDNIENAPIĘCIA

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE ZE
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SOKOŁÓW PODLASKI
DLA CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO ŁUBIANKI (ZMIANA STUDIUM NR 3)

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 1:25 000

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- OBSZAR, DLA KOTÓREGO GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- PRZEZNACZENIE TERENU:
- MNU** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU** TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
- US** TEREN USŁUG SPORTU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/326/2023
Rady Gminy Sokołów Podlaski
z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO
PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Łubianki wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 lutego 2023 r. do 9 marca 2023 r. - termin składania uwag: do 23 marca 2023 r.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu ani w okresie przynależnym do składania uwag nie wniesiono żadnych zastrzeżeń dotyczących przedmiotowego opracowania oraz związanej z nim procedury.

Mając na uwadze powyższe Rada Gminy Sokołów Podlaski nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiotowym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/326/2023

Rady Gminy Sokołów Podlaski

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne gminy obejmują w szczególności sprawy z zakresu:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- ochrony środowiska, przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą i gaz, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej i drogowej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych oraz szerokie dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych, zasadne jest wskazanie, iż realizacja ustaleń opracowania nie wywołuje natychmiastowych skutków w postaci ciężącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tymwytwarzających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/326/2023

Rady Gminy Sokołów Podlaski

z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Łubianki

opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

Podstawę wszczęcia procedury planistycznej związanej z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Łubianki stanowi uchwała Nr XL/218/2021 Rady Gminy Sokołów Podlaski z dnia 9 grudnia 2021 r.

Obszar będący przedmiotem opracowania planu miejscowego obejmuje fragment obrębu ewidencyjnego Łubianki o powierzchni 14,64 ha, zlokalizowanego na granicy miasta Sokołów Podlaski.

Obszar objęty planem jest w dominującej części niezabudowany – stanowią go przede wszystkim tereny rolne, uzupełnione miejscowo zielenią wysoką. Jedynie w centralnej części obszaru opracowania położony jest niewielki teren zabudowy zagrodowej (budynek mieszkalny jednorodzinny).

Celem procedury planistycznej jest wprowadzenie określonego przeznaczenia terenu, podyktowane dążeniem do pełnego wykorzystania obszaru opracowania oraz dostosowanie terenu do potrzeb inwestorów i polityki przestrzennej wyrażonej w zaktualizowanej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokołów Podlaski

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W ramach ustaleń procedowanego planu miejscowego uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez dostosowanie ustaleń planu do aktualnego zagospodarowania oraz określenie zasad realizacji zabudowy z uwzględnieniem parametrów i formy architektonicznej istniejącej struktury budowlanej;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz określenie standardów ochrony akustycznej;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, ograniczenie możliwości sytuowania zabudowy w zasięgu strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6)walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

7)prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz wniosków dotyczących jego przekształcenia;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu;

9)potrzeby interesu publicznego zakazując realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zawarte w obwieszczeniach i ogłoszeniach prasowych informacje dotyczące poszczególnych etapów procedury, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy jak również formy i zakresu wypowiedzenia;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z art. 21, 39 i 54 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 poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając zasady ich zagospodarowania, Wójt Gminy Sokołów Podlaski Skwierzyny interes publiczny i interesy prywatne oraz uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywanego obszaru.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne - określone przeznaczenie terenu wraz z właściwymi dla niego zasadami zagospodarowania ma na celu realizację nowej struktury budowlanej w sąsiedztwie istniejącego zespołu zabudowy z uwzględnieniem wysokiego stopnia terenów zielonych.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opracowaną na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) wskazuje się, iż:

-obszar objęty opracowaniem nie posiadał dotychczas pokrycia ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

-z uwagi na upływu czasu, zmiany będące następstwem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zmiany przepisów odrębnych odnoszących się do zagospodarowania przestrzennego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokołów Podlaski wymaga pełnej aktualizacji.

Jednocześnie ww. analiza zaznacza, iż w obszarze objętym planem miejscowym studium zostało zaktualizowane zarówno w części uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania - zmiana Nr 3, natomiast do chwili zatwierdzenia nowego opracowania lub jego zmiany, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokołów Podlaski przyjęte uchwałą Nr V/31/2015 Rady Gminy Sokołów Podlaski z dnia 10 marca 2015 r. zachowuje swą moc, stanowiąc ramowy zbiór zasad dotyczących lokalnej polityki przestrzennej oraz pełnoprawną podstawę do opracowania planu miejscowego

Uwzględniając powyższe wskazuje się, iż nowelizacja studium spełniając wszelkie wymogi prawne stanowi aktualny zbiór wytycznych w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego będących podstawą do określenia przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na, niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż procedowane opracowanie nie wywołuje obciążeń finansowych dla budżetu gminy, w tym również w zakresie infrastruktury technicznej. Po stronie zysków zauważalny i realny jest wzrost dochodów wynikających z podatku od nieruchomości oraz tzw. renty planistycznej.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono, iż zamierzenia proponowane w ramach procedowanego planu miejscowego są zasadne i uzasadnione.