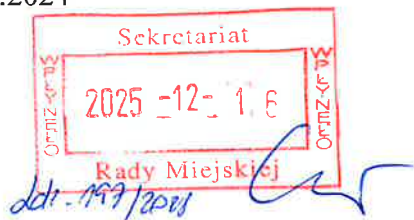


Wojciech K...
16.12.2025

Sokołów Podlaski, dnia 16.12.2025r.

R.6722.1.2024



Rada Miejska
w Sokołowie Podlaskim
Komisja Rozwoju

W związku z otrzymanym wnioskiem Komisji Rozwoju Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z posiedzenia w dniu 11.12.2025 r. dotyczącym wprowadzenia do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego poprawki w rozdziale 4 w § 9 ust. 2 pkt 3 lit. a) tiret 1 określający minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych w brzmieniu : „1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie” zastępuje się zapisem „1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie”. Burmistrz Miasta Sokołów Podlaski, uprzejmie informuje że zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały” oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) „przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie....

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski zatwierdzonym Uchwałą Nr XXX/202/2022 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z 27 czerwca 2022 r. (dalej studium) określono w części 2 kierunki zagospodarowania przestrzennego w pkt. **2.3.4.4 Parkowanie pojazdów** przyjęto w polityce parkingowej realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie poniżej określonej, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - min.1 mp¹/mk (strefa MU, PG),
- max.1 mp/mk (strefa UM, CK, CA).

¹ mp – miejsce postojowe, mk – mieszkanie, p.uz. – powierzchnia użytkowa

Obszar sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego obejmuje swoim zakresem strefy MU, UM, CM, RM i CM. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium, zmiana wskaźnika minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zaproponowanym przez Komisję brzmieniu, może naruszyć ustalenia zawarte w w/w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski.

Należy również zwrócić uwagę na następujące okoliczności:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa lokalnego, którego sporządzanie podlega ścisłym i jednoznacznym wymogom formalnym; każde naruszenie, określonej w ustawach, procedury sporządzania planu skutkuje jego unieważnieniem przez wojewodę w trybie nadzoru; takim naruszeniem byłaby niezgodność ustaleń planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) określone w projekcie planu miejscowego wskaźniki parkingowe są zgodne z, uchwalonym rok wcześniej, studium; wskaźniki te nie były kwestionowane podczas całej, trwającej od czerwca 2023 r., procedury sporządzania planu;
- 3) zgodnie z obowiązującą procedurą, ewentualne zalecenia dotyczące przyjęcia w planie miejscowym innych wskaźników parkingowych niż określone w studium, jako wymagane minimum, powinny być zgłoszone w fazie zgłaszania wniosków do planu, która miała miejsce w okresie od 21 maja 2025 r. do 27 czerwca 2025 r.
- 4) zgodnie z obowiązującą procedurą, była także możliwość sugerowania zmiany wskaźników parkingowych w trybie zgłaszania uwag do projektu planu w związku z jego wyłożeniem do publicznego wglądu; ten element procedury sporządzania planu miał miejsce w okresie od 21 maja do 27 czerwca 2025 r; taka uwaga nie została złożona;
- 5) jak stwierdzono wcześniej, procedura sporządzania planu miejscowego jest jednoznacznie określona w ustawach; zgodnie z nią, od momentu rozpoczęcia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie ma już możliwości wprowadzania w nim jakichkolwiek zmian, niż te, które wynikają z rozpatrzenia złożonej w terminie uwagi; ponieważ w sprawie wskaźników parkingowych nie była złożona uwaga, nie było podstawy i możliwości jego zmiany;
- 6) planowania przestrzenne jest obecnie w trakcie głębokiej reformy; w jej efekcie dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostaną unieważnione w połowie 2026 r; zostaną zastąpione przez plany ogólne; od strony merytorycznej, istota tej zmiany polega na radykalnej zmianie sposobu obliczania zapotrzebowania na tereny dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego; o ile sposób

wymagany przy sporządzaniu studium był mniej sformalizowany, o tyle w przypadku sporządzania planu ogólnego jest o wiele bardziej ograniczający; w efekcie, na obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie ze studium była możliwość wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych a w planie ogólnym możliwości takiej już nie będzie; przy nadal obowiązującym wymogu zgodności planu miejscowego z planem ogólnym, w zgodzie z planem ogólnym nie będzie można wyznaczyć tu terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego – o ile nie zaistnieje okoliczność opisana w pkt.7;

- 7) plan ogólny m. Sokołów Podlaski jest już sporządzany; zgodnie z obowiązującą metodyką, w planie ogólnym wolno uwzględnić wszystkie ustalenia obowiązujących planów miejscowych; dotyczyć to będzie także planu miejscowego Nowa Piłsudskiego – o ile będzie uchwalony; jeżeli nie będzie uchwalony, przeważająca część jego terenów będzie musiała być określona w planie ogólnym jako tereny produkcji rolnej; co więcej, nie będzie to możliwe do zmiany w trybie zmiany planu ogólnego, co wynika jednoznacznie ze sposobu obliczania zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe;
- 8) plan ogólny powinien być uchwalony do połowy 2026 r; aby termin ten został dotrzymany, na początku 2026 r. projekt planu ogólnego powinien już być skierowany do czynności proceduralnych (opiniowanie, uzgadnianie i konsultacje społeczne); jeżeli plan miejscowy Nowa Piłsudskiego nie będzie obowiązywał w tym czasie, nie będzie mógł być uwzględniony w planie ogólnym;
- 9) ewentualna zmiana wskaźników parkingowych w projekcie planu miejscowego Nowa Piłsudskiego wymagałaby powtórzenia procedury konsultacji społecznych; ich czas wyniesie co najmniej 3 miesiące; łączny czas przygotowania nowej wersji projektu planu do rozpatrzenia przez Radę Miejską wyniesie zatem 4-5 miesięcy; w tym czasie, nie będzie już możliwości wprowadzania jakichkolwiek zmian w projekcie planu ogólnego – z wyżej omawianymi konsekwencjami;
- 10) określenie innego wskaźnika parkingowego w planie Nowa Piłsudskiego będzie możliwe w drugiej połowie 2026 r.; możliwa wtedy będzie zmiana częściowa planu miejscowego nie naruszająca innych jego ustaleń, w tym bilansu mieszkaniowego (oraz wymogów parkingowych których plan ogólny w ogóle nie określa); nie jest przy tym wykluczone skorzystanie w tym celu z uproszczonego trybu zmiany planu określonego w Art. 27b ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w międzyczasie powinna być wykonana analiza aktualnych standardów parkingowych na terenach osiedli wielorodzinnych w Sokołowie Podlaskim - umożliwiającą skorygowanie powszechnie

stosowanego wskaźnika (1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie) w sposób najlepiej dostosowany do specyfiki Miasta.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Przewodniczący Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim
3. a/a

opr. inż. Rafał Matyka – Inspektor – Wydział Rozwoju
mgr inż. Elżbieta Makowska – Naczelnik Wydziału Rozwoju
tel. służb. (25)-781-75-67


BURMISTRZ
Iwona Kublik