

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego

Rada Miejska w Sokołowie Podlaskim dnia 30 czerwca 2023 r. podjęła Uchwałę Nr XLI/269/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego, zwaną dalej „planem”.

Planem objęto część miasta Sokołów Podlaski, w granicach, które zostały wskazane w załączniku nr 1 uchwały.

Plan jest sporządzany w związku z realizacją przedłużenia ul. Piłsudskiego i przewidywaną, wynikającą z tego, dużą presją inwestycyjną w tym rejonie.

Celem sporządzanego planu jest określenie zasad i wskaźników kształtowania ładu przestrzennego dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Projekt planu jest sporządzany z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu planu, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404, z późn. zm.).

Obszar planu obejmuje teren położony w południowo – wschodniej części miasta. Jest już częściowo zabudowany. Znaczna jego część, dotychczas niezabudowana, jest wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sokołów Podlaski dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które Rada Miejska w Sokołowie Podlaskim zatwierdziła Uchwałą Nr XXX/202/2022 z dnia 27 czerwca 2022 r, przeznacza tereny objęte planem pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodzinną, usługi oraz inne formy użytkowania miejskiego. W Studium określone są standardy zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym:

- dla zabudowy wielorodzinnej – wskaźniki intensywności zabudowy od 1,0 do 2,0; maksymalna wysokość zabudowy od 15 do 21 m; minimalny wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej 25%,
- dla zabudowy jednorodzinnej – wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,5; maksymalna wysokość zabudowy 12 m; minimalny wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.

Zgodnie z ustaleniem Studium, wskaźniki te mogą podlegać zmianom w sytuacjach uzasadnionych stanem faktycznym lub formalnym. W odniesieniu do części terenów, wskaźniki określone w Studium zostały w planie przekroczone. Jest to uzasadnione względami ładu przestrzennego, w tym:

- dostosowaniem parametrów nowej zabudowy do parametrów zabudowy już istniejącej na tych terenach,
- dostosowaniem parametrów nowej zabudowy do walorów ekonomicznych przestrzeni.

Uzupełniając w stosunku do Studium, wskazano nowe tereny zieleni powiązane z planowanymi nowymi osiedlami zabudowy wielorodzinnej jako ich społecznie niezbędne dopełnienie.

Powiązania komunikacyjne terenów objętych planem miejscowym zapewnia system ulic istniejących oraz planowanych, w tym, będąca w trakcie realizacji, ul. Nowo Piłsudskiego łącząca miasto z m.in. Siedlcami.

Przedłożony projekt planu przekazany do zaopiniowania i uzgodnień wraz z prognozą oddziaływani na środowiska, w zgodzie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przeznacza tereny w planie na:

- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) MNB-MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- d) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- e) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- f) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- g) KDZ – teren drogi zbiorczej,
- h) KDL – teren drogi lokalnej,
- i) KDD – teren drogi dojazdowej,
- j) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- k) KP – teren komunikacji pieszo – rowerowej,
- l) KOG-KOP – teren garażu lub parkingu,
- m) KOP – teren parkingu,
- n) IW – teren wodociągów,
- o) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- p) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej,
- q) ZP – tereny zieleni urządzonej.

Plan jest sporządzany z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w tym:

- 1) z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzany plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. Sporządzany plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, a także określa stosowne nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jak również sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodne z zasadami urbanistyki i architektury.

- 2) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) z wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzany plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Obszar planu położony jest w mieście Sokołów Podlaski, w jego południowo – wschodniej części. Na obszarze planu nie występują grunty leśne a gleby chronione występują tylko w niewielkim zakresie i dotyczą terenów o planowanym utrzymaniu ich rolniczego charakteru. W planie nie występują obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- 4) z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru planu nie występują obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez nakaz realizacji miejsc do parkowania dla osób posiadających kartę parkingową i określenie ich minimalnej liczby w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, nakazu dostosowania elementów ciągów komunikacyjnych oraz nakazu stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób o ograniczonej mobilności;
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników;
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – sporządzany plan nie narusza w sposób nieuzasadniony i nadmierny praw właścicieli gruntów – gruntów prywatnych, ani gruntów gminy;
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzany plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obiekty ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa infrastruktury technicznej i dróg;
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzany plan miejscowy nie narusza potrzeb w tym zakresie;
- 11) z zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz udostępnione na stronie Facebook Miasta Sokołów Podlaski zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt

planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 maja 2025 r. do 13 czerwca 2025 r. Informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz udostępniona na stronie Facebook Miasta Sokołów Podlaski, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 22 maja 2025 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu a do wyłożonego projektu planu była zapewniona możliwość składania uwag do dnia 27 czerwca 2025 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Miasta Sokołów Podlaski. Do wyłożonego projektu planu w terminie wpłynęło 8 uwag złożonych przez 8 podmiotów, w tym 1 została rozpatrzona pozytywnie, 4 uwzględniono w części, 3 uwag nie zostało uwzględnionych.

- 12) W związku z rozpatrzeniem uwag zaistniała konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w zakresie terenów i ustaleń o pozytywnie rozpatrzonych uwagach, co miało miejsce w dniach od 27 sierpnia 2025 r. do 19 września 2025 r.; informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz udostępniona na stronie Facebook Miasta Sokołów Podlaski; w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w dniu 11 września 2025 r. a do wyłożonego projektu planu była zapewniona możliwość składania uwag do dnia 3 października 2025 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Miasta Sokołów Podlaski. Do wyłożonego projektu planu w terminie wpłynęły, 4 uwagi, złożone przez 5 podmiotów, w tym 4 pozostały bez rozpatrzenia a 1 została częściowo uwzględniona.
- 13) z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych są publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie Facebook Miasta Sokołów Podlaski;
- 14) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzany plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzany plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim Nr XXX/202/2022 z dnia 27 czerwca 2022 r.