



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia czwartek, 8 grudnia 2022 r.

Poz. 5011

### UCHWAŁA NR XLV/548/2022 RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM

z dnia 31 października 2022 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Słoneczne IV" w Sokołowie Małopolskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 osiedla "Słoneczne IV" w Sokołowie Małopolskim - zwany w dalszym ciągu uchwałą planem.

2. Przepisami niniejszej uchwały objęty jest teren o pow. 9,82 ha, położony w południowo-zachodniej części miasta Sokołowa Młp., na południe od ul. Głogowskiej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN 1 do MN 10 o łącznej powierzchni około 6,17 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN/U 1 do MN/U 4 o powierzchni około 1,96 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi i handel;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem E o powierzchni około 0,01 ha przeznacza się pod obiekty elektroenergetyki;
- 4) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD 1 o powierzchni około 1,25 ha przeznacza się pod drogę publiczną dojazdową;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD 2 o powierzchni około 0,04 ha przeznacza się pod poszerzenie drogi publicznej (ulicy Głogowskiej);

- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD 3 o powierzchni około 0,12 ha przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej przylegającej do granicy planu;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1 do KDW 8 o łącznej powierzchni około 0,27 ha przeznaczony pod drogi wewnętrzne.

## 2. Na całym terenie objętym planem

- 1) obowiązuje zakaz realizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z możliwością zabudowy działek budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 3. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN 1 do MN 10:**

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 ha;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 0,6;
- 6) urządzenie na każdej działce budowlanej co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego - oprócz miejsca w garażu;
- 7) urządzenie na każdej działce budowlanej placu na magazynowanie odpadów przy linii rozgraniczającej drogi, przy czym dopuszcza się usytuowanie placu przy granicy działki;
- 8) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży wolnostojących związanych z zabudową jednorodziną na zapleczu budynków mieszkalnych, przy czym dopuszcza się ich sytuowanie przy granicach działek;
- 9) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – nie większa 12,0 m;
  - b) garaży i budynków gospodarczych – nie większa niż 6 m;
- 10) dachy budynków spadowe o nachyleniu połąci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 11) kierunek przebiegu najdłuższych kalenic dachów prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD 1, z dopuszczalnym odchyleniem do 15<sup>0</sup>;
- 12) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachów;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) na działkach o powierzchni powyżej 0,10 ha dopuszcza się lokalizację przydomowych oczek wodnych o powierzchni lustra wody nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

**§ 4. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i handlu, oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN/U 1 do MN/U 4:**

- 1) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz obiektów usługowych i handlowych, przy czym na poszczególnych działkach budowlanych mogą być lokalizowane:
  - a) wolnostojąca 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) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejsza niż 0,05 ha;
- b) dla zabudowy z usługami lub handlem nie mniejsza niż 0,08 ha;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,1 do 0,7;
- 6) urządzenie na każdej działce budowlanej z usługami lub handlem co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub handlu;
- 7) urządzenie na każdej działce budowlanej placyku na magazynowanie odpadów przy linii rozgraniczającej drogi, przy czym dopuszcza się usytuowanie placyku przy granicy działki;
- 8) sytuowanie budynków gospodarczych i garaży wolnostojących związanych z zabudową jednorodziną na zapleczu budynków mieszkalnych, przy czym dopuszcza się ich sytuowanie w granicach działek;
- 9) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, usługowych lub handlowych – nie większa niż 12 m;
  - b) garaży i budynków gospodarczych – nie większa niż 6 m;
- 10) dachy budynków spadowe o nachyleniu połąci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> w odcieniach czerwieni brązu lub szarości;
- 11) kierunek przebiegu najdłuższych kalenic dachów prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD 1, z dopuszczalnym odchyleniem do 15<sup>0</sup>;
- 12) kolorystyka ścian budynków pastelowa, współgrająca z kolorem dachów;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, usługowych lub handlowych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 5. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E: usytuowanie stacji transformatorowej dla zaopatrzenia osiedla w energię elektryczną.

§ 6. Zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów bezpośrednio drogami publicznymi dojazdowymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami KD i pośrednio poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW, powiązane z drogami KD, przy czym:
  - a) szerokość pasa terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD 1 - 12,0 m;
  - b) szerokość pasów terenów na poszerzenie dróg publicznych przylegających do granicy planu, zgodnie z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem KD 2 i KD 3;
  - c) szerokość pasa terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW 1 do KDW 10 - 8,0 m;
- 2) dopuszcza się urządzenie ścieżek rowerowych w pasach dróg publicznych.

§ 7. 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 oraz ścieków powstałych w wyniku działalności handlowej i usługowej kolektorami kanalizacyjnymi, powiązanymi z istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem zasad określonych przepisami Prawa wodnego;
- 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 sieci, zapewniających obsługę całego terenu objętego planem.

**§ 8.** 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 indywidualne rozwiązanie sposobu odprowadzania ścieków bytowych, w sposób nie powodujący wprowadzania do gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń;
- 4) dopuszcza się lokalizację indywidualnych zbiorników na gaz płynny do celów grzewczych.

**§ 9.** Ustala się 0,5 % stawkę, na podstawie której ustalona będzie opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej

**Henryk Kraska**



**Załącznik do Uchwały Nr XLV/548/2022  
Rady Miejskiej w Sokolowie Mlp.  
z dnia 31 października 2022 r.**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego osiedla "Słoneczne IV" w Sokolowie Mlp.  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

Realizacja zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla "Słoneczne IV" w Sokolowie Małopolskim inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj. drogi publicznej i rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej będzie następować sukcesywnie w latach 2023-2030 z budżetu gminy.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

  
**Henryk Kraska**

**UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA  
„SŁONECZNE IV” W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM**

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Słoneczne IV” w Sokołowie Małopolskim stanowi realizację uchwały Nr XXXIV/418/2021 z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Słoneczne IV” w Sokołowie Małopolskim.

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

Teren obejmuje pow. około 9,82 ha i położony jest w południowo-zachodniej części miasta na południe od ul. Głogowskiej. W bliskim sąsiedztwie – w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego realizowane są osiedla „Słoneczne”, „Słoneczne II” i „Słoneczne III”.

Na terenie objętym planem nie występują ograniczenia wynikające z ustanowienia prawnej ochrony obiektów, kulturowych, zabytkowych lub przyrodniczych, teren posiada korzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji zabudowy. Brak także ograniczeń wynikających z istniejącego stanu zagospodarowania oraz rodzaju występujących gruntów rolnych.

Ustalenia planu przewidują przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, usługi i handel, obsługiwane projektowaną drogą publiczną i drogami wewnętrznymi, powiązanymi z tą drogą i istniejącym układem dróg publicznych w Sokołowie Młp.

Nie oznaczono ścisłego przebiegu nowych granic działek budowlanych gdyż teren nie jest wyznaczony w studium do procedury scalenia i podziału nieruchomości. Kształtowanie działek budowlanych musi jednak uwzględniać minimalne, ustalone powierzchnie oraz możliwość zagospodarowania każdej działki zgodnie z ustalonymi zasadami zagospodarowania i zabudowy.

Ustalono wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną. Jako parametry sieci nie ustalono jednostek parametrycznych o cechach rozwiązań technicznych, natomiast ustalono obowiązek zastosowania takich parametrów, które zapewnią obsługę całego terenu oraz przebiegi, które nie będą kolidować z miejscami wskazanymi do lokalizacji budynków.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg ustalono w taki sposób, aby umożliwić usytuowanie elementów infrastruktury technicznej służącej obsłudze terenów, pomiędzy tymi liniami a krawężnikami jezdni dróg. Inne niż mieszkalne budynki wolnostojące, związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną, takie jak garaże wolnostojące i budynki gospodarcze,

będą mogły być sytuowane na zapleczu budynków mieszkalnych. Ma to na celu utworzenie uporządkowanej zabudowy wzdłuż głównej ulicy, którą stanowić będzie droga publiczna.

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. Według tego studium teren obejmowany miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w terenie oznaczonym symbolem MU 4, oraz we fragmencie terenu oznaczonego symbolem MU tj. w strefach koncentracji osadnictwa.

Projekt planu opracowano w dostosowaniu do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późniejszymi zmianami) oraz stosownie do właściwości samorządu gminy, określonych przepisami ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późniejszymi zmianami).

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, także na stronie internetowej, uczestnictwo w zorganizowanej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko i możliwość składania uwag).

Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu (takie jak nieprzekraczalne linie zabudowy, intensywność zabudowy, wysokości budynków, kierunki kalenic dachów, kolorystyka).

Przed opracowaniem projektu opracowano materiały planistyczne na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, stosownie do przepisów z zakresu ochrony środowiska. Wystąpiono także do Wojewódzkiego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o określenie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, w ramach procedury strategicznego oddziaływania na środowisko.

Plan uwzględnia wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenie:

- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej),

- maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej,
- udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
- wyposażenia w infrastrukturę techniczną zapewniającą ochroną środowiska przed zanieczyszczeniami,
- sposobu gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych,
- sposobu gromadzenia i usuwania odpadów powstałych w wyniku działalności handlowej i usługowej,
- ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych.

Prognoza oddziaływania na środowisko stwierdza, że zapisy analizowanego planu zawierają ustalenia zmierzające do minimalizacji skutków ich realizacji w środowisku poprzez działania mające na celu maksymalną ochronę istniejących walorów środowiska, krajobrazu i poprawę warunków życia ludzi.

Wyznaczona droga publiczna na terenie o szerokości 12 m w powiązaniu z istniejącą ul. Głogowską umożliwi mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wyznaczone drogi wewnętrzne uwzględniają możliwość powiązań komunikacyjnych z sąsiednimi osiedlami mieszkaniowymi. Nie wskazywano stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – ze względu na przewidywane, indywidualne zagospodarowanie terenu przez właścicieli.

Uwzględniono walory krajobrazowe poprzez określenie miejsca dopuszczalnej lokalizacji budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, ograniczenie wysokości zabudowy, określenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wskaźnika intensywności zabudowy w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy sąsiednich osiedli budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne „Słoneczne”.

Rozwiązania i zapisy planu uwzględniają także potrzeby zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także walory ekonomiczne przestrzeni położonej w tym rejonie miasta. Ustalone przeznaczenie, sposób zagospodarowania i zabudowy, przy istniejącym ukształtowaniu terenu, spełnią wymagania dotyczące także osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).

Uwzględniono prawo własności, uwzględniając wnioski zainteresowanych właścicieli, dotyczące potrzeb inwestycyjnych na tym terenie. Ustalenia planu zapewniają potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, gdyż organy właściwe w tym zakresie, zawiadomione

o możliwości składania wniosków do planu nie zgłosiły żadnych potrzeb w tym zakresie i uzgodniły projekt planu.

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 przestrzennym, gdyż przedmiotowe tereny nie były jeszcze objęte planem w okresie poddawanych ostatniej ocenie i analizie zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta Sokolów Młp. Natomiast dokonana w 2018 r. analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazała na utrzymanie ustalonych w tym studium kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja planu wpłynie na finanse publiczne i budżet gminy, gdyż zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym sprawy budowy dróg publicznych należą do zadań własnych gminy.

Burmistrz Gminy i Miasta  
Sokolów Małopolski  
*Andrzej Ożóg*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/548/2022  
Rady Miejskiej w Sokołowie Małopolskim  
z dnia 31 października 2022 r.  
Zalacznik3.gml