UCHWAŁA NR IV/29/2015
RADY GMINY SOKOŁY

z dnia 12 maja 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sokoły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sokoły, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły" uchwalonego uchwałą Nr XLII/182/02 Rady Gminy Sokoły z dnia 19 września 2002 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sokoły zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1 ha położony przy drodze wojewódzkiej nr 678 (Wysokie Mazowieckie – Białystok) w rejonie przedłużenia ul. Szkolnej.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem w sprawie pozwolenia na budowę lub inną formą administracyjną zgłoszenia budowy, przy czym w przypadku jego wydzielenia z większej nieruchomości pozostała jej cześć musi spełniać wymagania odnośnie powierzchni zabudowy, terenu biologicznie czynnego oraz ilości miejsc postojowych określonych w planie;

2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji do powierzchni działki budowlanej;

7) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć obiekty służące do wytwarzania dóbr materialnych na skalę przemysłową i do ich składowania;

9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);

10) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzyszącą przy obiektach budowlanych.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

§ 4. 1. Spośród oznaczeń graficznych na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole przeznaczenia terenów;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II.
USTALENIA PLANU
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy

§ 5. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U przeznacza się pod usługi, głównie z zakresu komunikacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki budowlanej;

2) minimalny teren biologicznie czynny – 15 % działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;

4) wysokość budynków – do 11 m;

5) dachy kształtowane indywidualnie;

6) miejsca postojowe – w zależności od potrzeb, ale nie mniej niż 15 m postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej usług.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) należy projektować zabudowę tworzącą kompozycyjną całość integralnie powiązaną z zagospodarowaniem terenu;

2) zagospodarowanie terenu należy wzbogacić elementami małej architektury i kompozycjami zieleni;

3) dopuszcza się podniesienie rzędnej terenu do wysokości 143 m n.p.m. wyłącznie na obszarze do linii zabudowy od stron północnej;

4) obszar od strony północnej poza linią zabudowy, a terenem 5 ZP należy pozostawić jako biologicznie czynny bez podnoszenia rzędnej terenu ;

5) obsługa komunikacyjna z ulicy KD-2L z dopuszczeniem zjazdu na prawe skręty z drogi wojewódzkiej KD-1Z na warunkach zarządcy drogi .

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 6. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2U,MN i 3U,MN przeznacza się pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Zabudowa mieszkaniowa bez funkcji usługowej może być lokalizowana wyłącznie na terenie 3U,MN.

3. Na terenie 2U,MN zabudowę mieszkaniową należy być lokalizować w odległości co najmniej 25 m od linii rozgraniczającej drogi KD-1Z jako towarzysząca zabudowie usługowej, bez możliwości wykorzystywania działek pod zabudowę tylko mieszkaniową.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) 30 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,

b) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,

c) 45 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

2) minimalny teren biologicznie czynny:

a) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,

b) 25% działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej.

c) 15 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 0,5 – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,

b) 0,6 – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,

c) 0,7 – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

4) wysokość zabudowy:

a) do 11 m – dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,

b) do 6 m – dla budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze);

5) dachy – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;

6) dopuszcza się dachy wynikające z zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych wyłącznie dla budynków usługowych o powierzchni zabudowy powyżej 120 m^2;

7) miejsca postojowe – nie mniej niż:

a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) 20 m postojowych na 1000 m^2 powierzchni usługowej,

c) 25 miejsc postojowych na 100 pracowników.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zabudowę usługową należy kształtować elewacjami uprzywilejowanymi od strony dróg;

2) zaplecza technologiczne, place składowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki lub przysłonić od strony dróg zielenią urządzoną;

3) teren pomiędzy fasadą frontową zabudowy usługowej, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleń urządzoną z elementami małej architektury;

4) obsługa komunikacyjna z dróg KD-2L i KDW.

6. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent)

§ 7. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4ZP i5ZP przeznacza się pod zieleń urządzoną z ciekiem wodnym i ciągiem pieszo-rowerowym wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) istniejący ciek wodny należy zachować w formie otwartego koryta z obowiązkiem zachowania drożności jego przepływu;

2) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić :

a) ścieżkę pieszo-rowerową,

b) elementy małej architektury,

c) istniejącą, a w razie potrzeby projektowaną infrastrukturę techniczną.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

§ 8. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami 6R przeznacza się do dalszego wykorzystania pod użytki rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

§ 9. 1. Teren oznaczone na rysunku planu symbolami KD-1Z, KD-2L KD-3D i KDW przeznacza się pod komunikację zgodnie z ustaleniami § 22.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu

Rozdział 2.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 10. 1. W obrębie jednej działki budowlanej należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

2. Ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować białe lub w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów naturalnych np. kamień, cegła, drewno);

2) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

3. Dopuszcza się kolorystykę obiektu usługowego wynikającą z barw patronackich danego przedsięwzięcia.

§ 11. 1. W zakresie stosowania nośników reklamy:

1) ustala się możliwość umieszczania nośników reklamy:

a) na budynkach – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2,

b) jako wolno stojących – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3,

c) reklam remontowo-budowlanych tj. nośników reklamy umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanych wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych – bez ograniczeń;

2) zabrania się:

a) stosowania innych rodzajów nośników reklamowych, niż ustalonych w ust. 1,

b) umieszczania nośników reklamowych na drzewach, ogrodzeniach i w miejscach nie spełniających wymagań ust. 2 i ust. 3.

2. W zakresie umieszczania szyldów i nośników reklamy na budynkach:

3) ustala się:

a) umieszczanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków w kondygnacji parteru, w rejonie wejścia do budynku, z nakazem stosowania ujednoliconych formatów w ramach poszczególnych budynków,

b) umieszczanie nośników reklamy na elewacjach frontowych budynków wyłącznie w kondygnacji parteru, tj. poniżej gzymsu, a w przypadku braku gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji – poniżej stropu, płasko na ścianie budynku, w pasie o szerokości nie większej niż 0,5 m, o ujednoliconej szerokości i wysokości mocowania,

c) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni szyldów i nośników reklamy na jednej ścianie budynku – nie więcej niż 20 % powierzchni tej ściany;

4) zabrania się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych).

3. W zakresie umieszczania wolno stojących nośników reklamy:

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni ekspozycji reklamy do 5 m^2,

b) maksymalną wysokość wolno stojących nośników reklamy, liczoną od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego – 4 m,

c) minimalną odległość wolno stojących nośników reklamy zlokalizowanych po tej samej stronie drogi – 30 m,

2) zabrania się lokalizowania wolno stojących nośników reklam ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. 1. W obszarze planu nie występują elementy objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

1) utrzymanie istniejącego cieku wodnego w formie otwartego koryta z przepustami wyłącznie na odcinkach kolidujących z układem komunikacyjnym

2) obowiązek zapewnienia drożności przepływu istniejącego cieku;

3) zachowanie istniejącego drzewostanu niekolidującego z przyszłym zagospodarowaniem;

4) zagospodarowanie wszystkich obszarów wolnych od zabudowy i infrastruktury zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe.

§ 13. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się zakaz wprowadzania do istniejącego cieku lub do ziemi – ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm.

§ 14. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych.

§ 15. W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas technologiczny np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. Na terenie planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, ani dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. 1. Przestrzeniami publicznymi na terenie objętym planem są tereny zieleni urządzonej 4ZP i 5ZP o strefy ruchu pieszego na terenach przeznaczonych pod komunikacje.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i elementami małej architektury takimi jak murki, ławki, oświetlenie itp.

b) stosowanie wyłącznie ujednoliconej formy oznakowania informacji miejskiej oraz elementów jej wyposażenia takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci, gazony na kwiaty itp;

c) jednorodną nawierzchnię chodników przystosowaną do poruszania się osób niepełnosprawnych,

d) możliwość lokalizacji budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 11.

3. Pozostałe zasady kształtowania przestrzeni publicznych określone zostały w § 7 i § 22.

§ 19. W zakresie kształtowania ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych ustala się:

1) maksymalną wysokość ogrodzenia 1,7 m od poziomu terenu drogi sąsiadującej z ogrodzeniem;

2) dostosowanie ogrodzenia w zakresie wysokości, rozwiązań przestrzennych i materiałowych, do istniejącego, trwałego ogrodzenia znajdującego się na działce sąsiedniej.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 20. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 7.
Zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości

§ 21. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

2. Zachowuje się istniejące podziały na działki budowlane.

3. Dopuszcza się możliwość podziału istniejących nieruchomości na mniejsze działki budowlane stanowiące samodzielne tereny inwestycyjne, pod warunkiem, że każda działka budowlana spełnia łącznie następujące warunki:

1) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;

2) posiada możliwość zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną wystarczającą dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego;

3) spełnia warunki określone w planie np. w zakresie odpowiedniego do planowanej zabudowy wskaźnika jej intensywności, ilości miejsc postojowych, powierzchni zieleni i inne.

4. Dopuszcza się inne podziały nieruchomości, jeżeli są związane z komunikacją, urządzeniami infrastruktury technicznej lub poprawą warunków zagospodarowania istniejących działek.

Rozdział 8.
Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem następującymi drogami:

1) KD-1Z – droga publiczna wojewódzka nr 678 (Wysokie Mazowieckie – Białystok);

2) KD-2L i KD-3D – drogi publiczne gminne;

3) KDW – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące parametry i warunki zagospodarowania dróg:

1) KD-1Z – droga zbiorcza w istniejących liniach rozgraniczających (o szerokości wg odczytu geometrycznego na rysunku planu), jezdnia 1 x 2 pasy ruchu;

2) KD-2L – droga lokalna na odcinku ul. Szkolnej istniejąca, na jej przedłużeniu do drogi wojewódzkiej projektowana, o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu;

3) KD-3D – droga dojazdowa w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnie 1 x 2 pasy ruchu;

4) KDW – droga wewnętrzna istniejąca, na odcinku równoległym do drogi KD-2L, na odcinku prostopadłym do tej drogi – projektowana, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;

5) KDW – pas terenu na poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej, przyległej do granic planu.

3. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, stanowiących odrębne tereny inwestycji, wydzielanych z jednej nieruchomości gruntowej, należy przewidywać wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości odpowiedniej do obsługi planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, nie kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu, określonym w planie;

2) wprowadza się możliwość budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z planowanym zagospodarowaniem, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 24. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę do celów socjalnych, technologicznych i przeciwpożarowych z wodociągu gminnego.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji gminnej.

§ 25. 1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – powierzchniowo do gruntu na użytkowanym terenie;

2) odprowadzenie wód opadowych ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi takich jak drogi dojazdowe, parkingi, place manewrowe i składowe oraz inne powierzchnie związane z technologią produkcji (układ brudny) – do szczelnej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do gruntu na użytkowanym terenie lub do istniejącego cieku wodnego po uzyskaniu stosownych pozwoleń.

2. Przy zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód oraz kształtować teren i stosować rozwiązania techniczne w sposób uniemożliwiający spływ wód na grunty sąsiednie, w szczególności zaleca się:

1) stosowanie małych zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania ich do celów przeciwpożarowych i innych gospodarczych;

2) stosowanie rozwiązań ułatwiających lokalną infiltrację – niecek terenowych, rowów i studni chłonnych.

§ 26. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych ustala się stosowanie lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

1) odzyskiwania energii solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach;

2) spalania gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu;

3) spalania paliw odnawialnych np.: biomasa, odpady produkcyjne, odpady drzewne lub innych paliw – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów służących do wytwarzania i przesyłania energii cieplnej w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 27. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia. Istniejące urządzenia należy dostosować do zwiększonego obciążenia.

2. W przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zasilania projektowanych obiektów z istniejących urządzeń należy przewidzieć nowe w zależności od potrzeb.

3. Istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia przewiduje się do przebudowy na linie kablowe na warunkach PGE Dystrybucja S.A.

4. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i możliwości jej przesyłu w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 28. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

DZIAŁ III.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Gminy Wójtowi Sokoły.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Hanna Maria Kurzyna

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/29/2015

Rady Gminy Sokoły

z dnia 12 maja 2015 r.



PRZEWODNICZĄCY RADY

Hanna Maria Kurzyna

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/29/2015

Rady Gminy Sokoły

z dnia 12 maja 2015 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sokoły

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) i oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. , poz. 1235 ze zmianami) nie uwzględnia się uwagi zbiorowej mieszkańców miejscowości Sokoły będącej protestem przeciwko projektowanemu przedłużeniu ulicy Szkolnej do drogi wojewódzkiej nr 678 (Wysokie Mazowieckie – Białystok).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/29/2015

Rady Gminy Sokoły

z dnia 12 maja 2015 r.

Sposób zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sokoły, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) stwierdza się, że na obszarze planu przewiduje się realizacje odcinka drogi gminnej od ulicy Szkolnej do drogi wojewódzkiej nr 678 (Wysokie Mazowieckie – Białystok). Realizacja inwestycji przewidywana jest z budżetu Gminny Sokoły z wykorzystaniem funduszy unijnych.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIX/220/2014 Rady Gminy Sokoły z dnia 23 września 2014 r.

Obszar objęty granicami planu, o powierzchni około 1 ha, położny jest w miejscowości Sokoły na północny wschód od drogi wojewódzkiej nr 678 (Wysokie Mazowieckie – Białystok) na przedłużeniu ul. Szkolnej. Jest to teren prywatny, jeszcze niezurbanizowany, wykorzystywany dotychczas rolniczo.

Celem opracowania planu jest między innymi ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu na którą został złożony wniosek o ustalenie warunków zabudowy na lokalizację stacji benzynowej. Planowana budowa stacji wymaga określenia obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 678 (Wysokie Mazowieckie – Białystok). Wskazanym byłoby określenie takich warunków obsługi komunikacyjnej, aby ich realizacja umożliwiła zabezpieczenie terenu na realizację w przyszłości wyjazdu na drogę wojewódzką. Byłaby to droga na przedłużeniu ul. Szkolnej, nie tylko obsługująca stację paliw, ale również służąca mieszkańcom Sokół. Określenie takich warunków możliwe jest tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Rozwiązania planistyczne opracowano na podstawie ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły" przyjętego uchwałą nr XLII/182/02 Rady Gminy Sokoły z dnia 19 września 2002 r. Zgodnie z § 9 ust 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym w myśl art. 20 ww. ustawy plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Na rysunku Studium w skali 1:10000 przedstawiającym kierunki zagospodarowania miejscowości Sokoły zasygnalizowano przebieg planowanej drogi, nie sprecyzowano jednak kierunków zagospodarowania terenów przyległych do projektowanej drogi. Przeznaczenie w opracowanym planie tych terenów pod przebieg drogi oraz usługi na działkach do niej przyległych, uzupełnione zabudową mieszkaniową, nie naruszy ustaleń Studium.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587). Projekt planu wykonano zgodnie z wymaganym zakresem w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia zawarte w projekcie uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy).

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ww. ustawy. Jednocześnie został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami).

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie wymagane w przepisach praw opinie i uzgodnienia. W okresie podanym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu do projektu planu wpłynęła uwaga zbiorowa mieszkańców miejscowości Sokoły będąca protestem przeciwko projektowanemu przedłużeniu ulicy Szkolnej do drogi wojewódzkiej nr 678 (Wysokie Mazowieckie – Białystok).

Uwaga nie może zostać uwzględniona. Przyjęcie proponowanego w planie układu komunikacyjnego na chwilę obecną jest rozwiązaniem optymalnym. Plan miejscowy nie jest nakazem inwestycji, a jedynie ją umożliwia, ale pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w tym planie. Wskazane w planie połączenie drogowe nie musi być natychmiast zrealizowane. Być może obecne uwarunkowania ulegną zmianie i będzie możliwość zapewnienia innych połączeń. Wówczas plan będzie można zmienić. Jednak w chwili obecnej zachowanie rezerwy terenowej na projektowany układ drogowy jest zasadne. W przeciwnym razie inwestor będzie mógł zrealizować stację benzynową w sposób uniemożliwiający w przyszłości realizację drogi Dodatkowe połączenie drogowe byłoby awaryjnym wyjazdem z Sokół na drogę krajową.

Konieczność zapewnienia alternatywnego połączenia jest bardzo ważna ze względów bezpieczeństwa. W sytuacjach kryzysowych, w przypadku konieczności wyłączenia z ruchu innych połączeń drogowych, byłaby możliwość wprowadzenia tymczasowego objazdu.

W związku z uchwaleniem planu gmina poniesie wydatki na realizację planowanego odcinka przedłużenia ul. Szkolnej. Pierwszym wydatkiem bedzi odszkodowanie za grunt wydzielony pod drogę, jeżeli jego właściciel wystąpi o podział zgodnie z ustaleniami uchwalonego planu. Następne koszty to realizacja drogi.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 260 ze zm.) budowa lub przebudowa dróg spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. W tym wypadku inwestor stacji powinien ponieść koszty budowy tej drogi w stopniu, w jakim jest on konieczna do obsługi jego przedsięwzięcia

PRZEWODNICZĄCY RADY