

BURMISTRZ SOKÓŁKI



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
części terenu Miasta Sokółka przy ulicy Grodzieńskiej**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH 25.11.-16.12.2016 r.

*Główny projektant planu
mgr inż. arch. Katarzyna Kuźniak
tel. +48 607 923 850*

Sokółka, listopad 2016 r.

Urząd Miejski w Sokółce, Plac Kościuszki 1, 16-100 Sokółka
tel. +48 85 711 09 00, fax. +48 85 711 09 11
e-mail: kancelaria@sokolka.pl, www.sokolka.pl

**Uchwała Nr/...../2017
Rady Miejskiej w Sokółce
z dnia 2017 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu Miasta Sokółka przy ulicy Grodzieńskiej

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz.909, 1338 i 1695) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz.778, 904 i 961), w wykonaniu uchwały Nr XXI/159/2015 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia **11 grudnia 2015 r.**, uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

§1

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu Miasta Sokółka przy ulicy Grodzieńskiej, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sokółka” uchwalonego uchwałą Nr XIV/132/99 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 15 grudnia 1999 r. i zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Sokółce: Nr XXXI/239/05 z dnia 1 marca 2005 r. oraz Nr XVII/103/11 z dnia 29 września 2011 r.

§2

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu Miasta Sokółka przy ulicy Grodzieńskiej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 (1:1000) stanowiącego załącznik **Nr 1** do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również:
 - 1) załącznik **Nr 2** – dotyczący sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 2) załącznik **Nr 3** dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 33,53 ha, położony przy ulicy Grodzieńskiej pomiędzy terenem kolejowym od zachodu, planowaną obwodnicą miasta od północy i granicą Miasta (las) od wschodu.
4. Przeznacza się na cele nieleśne około 1,1793 ha gruntów leśnych stanowiących użytki leśne klasy LsIV na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego – decyzja Nr DMG-III.7151.5.2016 z dnia 18 sierpnia 2016 r.

§3

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub części budowli w kierunku drogi lub innych terenów;
- 3) powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków;
- 4) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojeżdżających pieszych, tarasów i stropodachów za wyjątkiem 50% powierzchni pokrytej ażurową ekokostką;
- 8) strefach technicznych – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci elektroenergetycznych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępu do nich w celu bieżącej konserwacji, a także ochronie przed uciążliwościami związanymi z wykorzystaniem tych urządzeń i sieci;
- 9) zabudowie produkcyjno-usługowej – należy przez to rozumieć obiekty usługowe oraz produkcyjne, składy i magazyny.

§4

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
 - 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
 - 2) określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz uzbrojenia terenów.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem PU;
 - 2) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku niewyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej obowiązuje minimalna nieprzekraczalna linia zabudowy od tych gruntów w odległości 12 m;
 - 3) zwymiarowane odległości w metrach z zastrzeżeniem dotyczącym niewyłączenia gruntów leśnych jak w punkcie 2.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
5. Oznaczenia (symbole) terenów znajdujących się poza granicami planu stanowią informację i są oznaczeniami zawartymi w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym uchwałą Nr XLII/319/06 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 129, poz. 1229 ze zm.).

DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§5

1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji innych funkcji niż określone w planie.
2. Ustala się, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, w tym nie może przekraczać standardów w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń oraz wytwarzania pola elektromagnetycznego dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
3. W zakresie **ochrony środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych** ustala się:
 - 1) zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gleby ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
 - 2) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z §9.
4. W zakresie **ochrony powietrza atmosferycznego** ustala się, że w systemach grzewczych budynków należy stosować niskoemisyjne nośniki energii, między innymi takie jak: gaz ziemny, pellet, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, w tym źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, za wyjątkiem energii otrzymanej z biogazu rolniczego lub z miejskiej sieci ciepłowniczej.
5. W zakresie **ochrony powierzchni ziemi** przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.
6. W zakresie **ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym** ustala się zakaz lokalizowania w strefach technicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wskazanych na rysunku planu (będących strefami ich potencjalnego oddziaływania), do czasu likwidacji lub skablowania tych linii, budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wszelkie pozostałe inwestycje na terenie strefy technicznej wymagają uwzględnienia – na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania – przepisów odrębnych.
7. W zakresie **ochrony krajobrazu** obowiązują ustalenia niniejszej uchwały dotyczące poszczególnych terenów.
8. Ustala się, że na terenie PU:
 - 1) nie ogranicza się wysokości obiektów związanych z procesem technologicznym realizowanej funkcji;
 - 2) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zharmonizowany w zakresie, zastosowanych materiałów i kolorystyki;
 - 3) niezabudowane i nieutwardzone części terenów należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy.

Rozdział 2 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§6

1. Na obszarze objętym planem znajdują się trzy stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - 1) Sokółka, stanowisko nr 10 (AZP 31-90/11) – osada, XV – XVII w.;
 - 2) Sokółka, stanowisko nr 11 (AZP 31-90/12) – osada, XV – poł. XVII w.
 - 3) Sokółka, stanowisko nr 12 (AZP 31-90/13) – osada, nowożytność.
2. W przypadku kolizji inwestycji ze stanowiskiem archeologicznym, należy wyprzedzająco przeprowadzić badania wykopaliskowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§7

Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:
 - 1) ulica Grodzieńska leżąca w ciągu drogi krajowej nr 19, oznaczona na rysunku planu symbolem **2KDG**, znajdująca się poza granicami planu;
 - 2) projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW (ok.0,6956 ha)** o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m wraz z placem nawrotowym, zgodnie z rysunkiem planu.
2. W linii rozgraniczającej drogi KDW ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów, w tym również tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych i obiektów liniowych uzbrojenia terenu związanych z jej funkcjonowaniem.
3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych na terenie oznaczonym symbolem PU o szerokości minimum 8 m w liniach rozgraniczających i nieprzekraczalnej linii zabudowy 6 m od linii rozgraniczających tych dróg.
4. Szczegółowe miejsce i warunki włączenia dróg wewnętrznych do układu drogowego dróg publicznych należy uzgodnić z zarządcą tych dróg.
5. Miejsca postojowe (w tym garaże) obsługujące projektowaną zabudowę należy zapewnić na terenie realizowanej inwestycji według następujących wskaźników:
 - 1) dla funkcji produkcyjno-usługowych – minimum 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych osób na jednej zmianie, w tym dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb i liczby zatrudnionych osób niepełnosprawnych;
 - 2) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem handlu detalicznego – jedno miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
 - 3) dla funkcji usługowych handlu detalicznego – trzy miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
 - 4) dla funkcji, o których mowa w punktach 2 i 3 ustala się obowiązek realizacji minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową.

§8

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię cieplną

Zaopatrzenie w energię cieplną przewiduje się z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem niskoemisyjnych nośników energii w systemach grzewczych budynków, o których mowa w §5 ust.4.

§9

Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków

1. **Odprowadzanie ścieków bytowych** – docelowo do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych w oparciu o indywidualne systemy, to jest do szczelnych zbiorników na nieczystości lub do lokalnej (zakładowej) oczyszczalni ścieków.
2. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do gruntu lub do cieków powierzchniowych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.
3. **Odprowadzanie ścieków technologicznych** – ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

Zaopatrzenie w wodę

1. Docelowo pobór wody dla potrzeb bytowych należy realizować z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej, do czasu wybudowania sieci wodociągowej oraz po jej wybudowaniu, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych.

§11

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych.
2. Przewiduje się budowę oświetlenia drogowego na istniejących lub projektowanych liniach napowietrznych nn lub jako odrębnej napowietrznej lub kablowej sieci oświetleniowej.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany trasy istniejących linii napowietrznych oraz ich przebudowę na linie kablowe, a także budowę stacji transformatorowych na terenie PU.
4. Ustala się konieczność udostępniania terenów, na których znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, w celu prowadzenia prawidłowej eksploatacji tych urządzeń.
5. Oznaczone na rysunku planu strefy techniczne wraz z wymiarami od linii SN 15kV są informacją o stanie istniejącym. Strefy techniczne określone na rysunku planu ulegną likwidacji w przypadku przebudowy tych linii na linie kablowe lub ich likwidacji.

§12

W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

§13

1. Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy wszelkich istniejących elementów uzbrojenia terenu oraz budowy nowych na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach określonych przez zarządców sieci.
2. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do niezbędnych do ich funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej.

DZIAŁ III

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO. PRZEZNACZENIE TERENÓW, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§14

Rozdział 4 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem PU

1. Teren oznaczony symbolem PU (**ok. 32,8314 ha**) przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz uzbrojeniem terenu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z przetwarzaniem odpadów powstałych na tym terenie w wyniku własnej produkcji (za wyjątkiem odpadów niebezpiecznych), składów i magazynów oraz obiektów usługowych związanych z handlem specjalistycznym (odpowiadającym profilowi produkcji) oraz obiektów związanych z funkcją administracyjno-biurową i socjalną.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) zasady zagospodarowania działki budowlanej lub terenu:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni,
 - b) nie ustala się minimalnej powierzchni zabudowy;
 - 2) pozostałą część działki budowlanej lub terenu należy przeznaczyć na:
 - a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 15% powierzchni,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) utwardzone place, dojścia, dojazdy i miejsca postojowe,
 - d) istniejący las, mimo zgody na zmianę jego przeznaczenia, należy wyłączyć z produkcji leśnej jedynie w niezbędnym zakresie, kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach – zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) formy architektoniczne budynków:
 - a) wysokość maksymalna – trzy kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość budynków nie może przekraczać 12 m,
 - b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15⁰ do 45⁰ lub o formach płaskich (do 15⁰);
- 5) maksymalna wysokość budowli, z wyjątkiem związanych z procesem technologicznym – 50 m;
- 6) kolorystyka:
 - a) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów,
 - b) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzenia powinna współgrać z kolorystyką budynków.
5. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §7.
6. Obsługa komunikacyjna wyłącznie poprzez drogę oznaczoną symbolem KDW, włączającą się zjazdem publicznym do drogi krajowej nr 19 (ulica Grodzieńska). Miejsce i szczegółowe warunki włączenia drogi KDW do drogi krajowej należy uzgodnić z zarządcą drogi.

Rozdział 5 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDW

§15

1. Teren oznaczony symbolem **KDW (ok. 0,6956 ha)** przeznaczony jest pod wewnętrzną drogę dojazdową.
2. W liniach rozgraniczających drogi ustala się zakaz realizacji obiektów, o których mowa w §7 ust.2.

DZIAŁ IV – PRZEPISY KOŃCOWE

§16

W planie nie określono:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ problematyka ta nie dotyczy planu.

§17

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 30%.

§18

W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLII/319/06 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 129, poz. 1229 ze zm.).

§19

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sokółki.

§20

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