DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 6 listopada 2025 r.

Poz. 9346

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 06.11.2025 14:58:13

UCHWAŁA NR XXIII/128/2025
RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE PODLASKIM

z dnia 25 września 2025 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ewidencyjnych nr 1047, 1832 i części działki ewidencyjnej nr 1046 położonych w Sokołowie Podlaskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), w związku z art. 20 ust. 1 i art. 37 ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 zm.) oraz z art. 64 ust. 2 i 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. z 2023 r. poz. 1688) i zgodnie z uchwałą Nr XVIII/87/2025 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 29 kwietnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek ewidencyjnych nr 1047, 1832 i części działki ewidencyjnej nr 1046 położonych w Sokołowie Podlaskim oraz stwierdzając brak naruszeń ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski zatwierdzonego uchwałą nr XXX/202/2022 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 27 czerwca 2022 r., Rada Miejska w Sokołowie Podlaskim uchwala co następuje:

Rozdział 1: Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla działek ewidencyjnych nr 1047, 1832 i części działki ewidencyjnej nr 1046 położonych w Sokołowie Podlaskim, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym określone zostały w części graficznej planu, o której mowa w ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:

1) terenów górniczych;

2) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

4) krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;

5) ochrony przyrody;

6) dopuszczalnych poziomów hałasu;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;

10) form ochrony przyrody.

2. Następujące oznaczenia, w części graficznej planu stanowią jego obowiązujące ustalenia:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) tereny wraz z symbolami przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalne linia zabudowy;

5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w metrach.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu i określony ustaleniami tekstu planu obszar, poza którym zakazuje się lokalizowania budynków lub ich części; poza nieprzekraczalną linię zabudowy dla kondygnacji nadziemnych mogą wystawać nie więcej niż 1,5 m elementy, takie jak: schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem nieprzekroczenia linii rozgraniczającej;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym w uchwale przeznaczeniu terenu oraz sposobie zagospodarowania i zabudowy, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;

3) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

Rozdział 2: Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 4. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, zgodnie z częścią graficzną planu:

1) UH – teren usług handlu;

2) KOP – teren parkingu;

3) KDG – teren drogi głównej.

Rozdział 3: Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 6. 1. Ustala się, że cały obszar objęty planem stanowi fragment przestrzeni publicznej – „Strefy centrum historycznego”.

2. Ustala się parametry zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej – PBC oraz powierzchnię zabudowy - zgodnie ze stanem istniejącym zapisanym w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1UH.

3. Zakazuje się nadbudowy istniejącego budynku usługowego.

4. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni w sposób spójny, podkreślający kompozycję przestrzenną oraz charakter miejsca.

5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i technicznych o wysokich walorach estetycznych i użytkowych oraz materiałów o wysokiej jakości, odpornych na zużycie.

6. Nakazuje się stosowanie zasad uniwersalnego projektowania, w tym stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów oraz budynków dla wszystkich, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na terenie 1UH ustala się kolorystykę elewacji - pastelowa w odcieniach beż, szarość, biel.

Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu

§ 7. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

§ 9. Ustala się, że wszelkie uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

Rozdział 5: Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 11. Na całym terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji paneli słonecznych na wolnostojących konstrukcjach.

Rozdział 6: Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Cały obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym podlega ochronie, ze względu na położenie w obrębie stanowiska archeologicznego nr: 53-78/13 (późne średniowieczne miasto) wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Zagospodarowanie obszaru, w związku z zapisami ust. 1 musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

§ 13. 1. Ustala się, strefę „pełnej ochrony konserwatorskiej”.

2. Granic strefy, o której mowa w ust. 1 nie wskazuje się, gdyż obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w całości się w niej zawiera.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego na terenie 1UH budynku handlowo-usługowego dysharmonizującego bryłą z otoczeniem. Dopuszcza się jego remont i rozbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 7: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UH ustala się obsługę komunikacyjną z ulic Długiej lub Wilczyńskiego, położonych poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się powiązanie obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym z siecią ulic miejskich, wyprowadzających ruch na układ ponadlokalny, zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 15. W celu zaspokojenia potrzeb parkingowych, ustala się:

1) minimum 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;

2) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów posiadających kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych, na ogólnodostępnych parkingach publicznych, w tym na terenie 1KOP i 1KDG, zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 16. 1. Ustala się utrzymanie istniejącego terenu komunikacji oznaczonego na załączniku graficznym symbolem 1KDG.

2. Dopuszcza się modernizację terenu, o którym mowa w ust. 1 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się utrzymanie istniejącego parkingu oznaczonego na załączniku graficznym symbolem 1KOP.

4. Dopuszcza się modernizację terenu, o którym mowa w ust. 3 poprzez wymianę nawierzchni oraz realizację nasadzeń.

5. Na terenie 1KOP ustala się zakaz budowy budynków.

Rozdział 8: Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

2. Ustala się powiązanie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej z odpowiednimi miejskimi sieciami infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

1) docelowe zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;

2) przekrój przewodu sieci nie mniejszy niż ϕ63, z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) wodociągowa sieć rozdzielcza musi spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

§ 19. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:

1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;

2) przekrój sieci nie mniejszy niż ϕ160 mm dla przewodów sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i nie mniejszy niż ϕ 63mm dla przewodów kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej.

§ 20. Ustala się następujące ogólne zasady odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych:

1) wody opadowe lub roztopowe należy docelowo odprowadzać do kanalizacji deszczowej;

2) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do gruntu, poprzez tereny położone poza obszarem objętym planem, zgodnie ze stanem istniejącym;

3) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;

2) przekrój przewodów sieci gazowej nie mniejszy niż ϕ32.

§ 22. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) docelowe zaopatrzenie z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych (kablowych lub napowietrznych) SN 15 kV i nN 0,4 kV;

2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną w instalacjach wykorzystujących odnawialne źródła energii (OZE), w tym głównie w technologii fotowoltaicznej, z dopuszczeniem budowy urządzeń przetwarzających i magazynujących energię z OZE.

§ 23. 1. Budynki należy wyposażyć w indywidualne źródła dostarczania ciepła.

2. Zakazuje się stosowania wysokoemisyjnych źródeł ciepła.

§ 24. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:

1) zaspokojenie potrzeb poprzez sieci i urządzenia telekomunikacji różnych operatorów;

2) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.

§ 25. Gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 26. W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

§ 27. 1. W przypadku scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m;

3) położenie granic działki w stosunku do pasa drogowego pod kątem prostym z dopuszczeniem odchylenia wynoszącego nie więcej niż 10°.

2. Ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby dróg oraz infrastruktury technicznej.

Rozdział 10: Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu

§ 28. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1UH** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług handlu;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,95 (95%),

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,0 (00%), zgodnie ze stanem istniejącym;

3) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KOP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren parkingu;

2) dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,001%.

§ 30. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi głównej;

2) teren 1KDG stanowi fragment wspólnego odcinka dróg krajowych nr 62 i 63;

3) dopuszcza się budowę sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna 3,5 – 7,5 m.;

5) ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,001%.

Rozdział 11: Przepisy przejściowe i końcowe

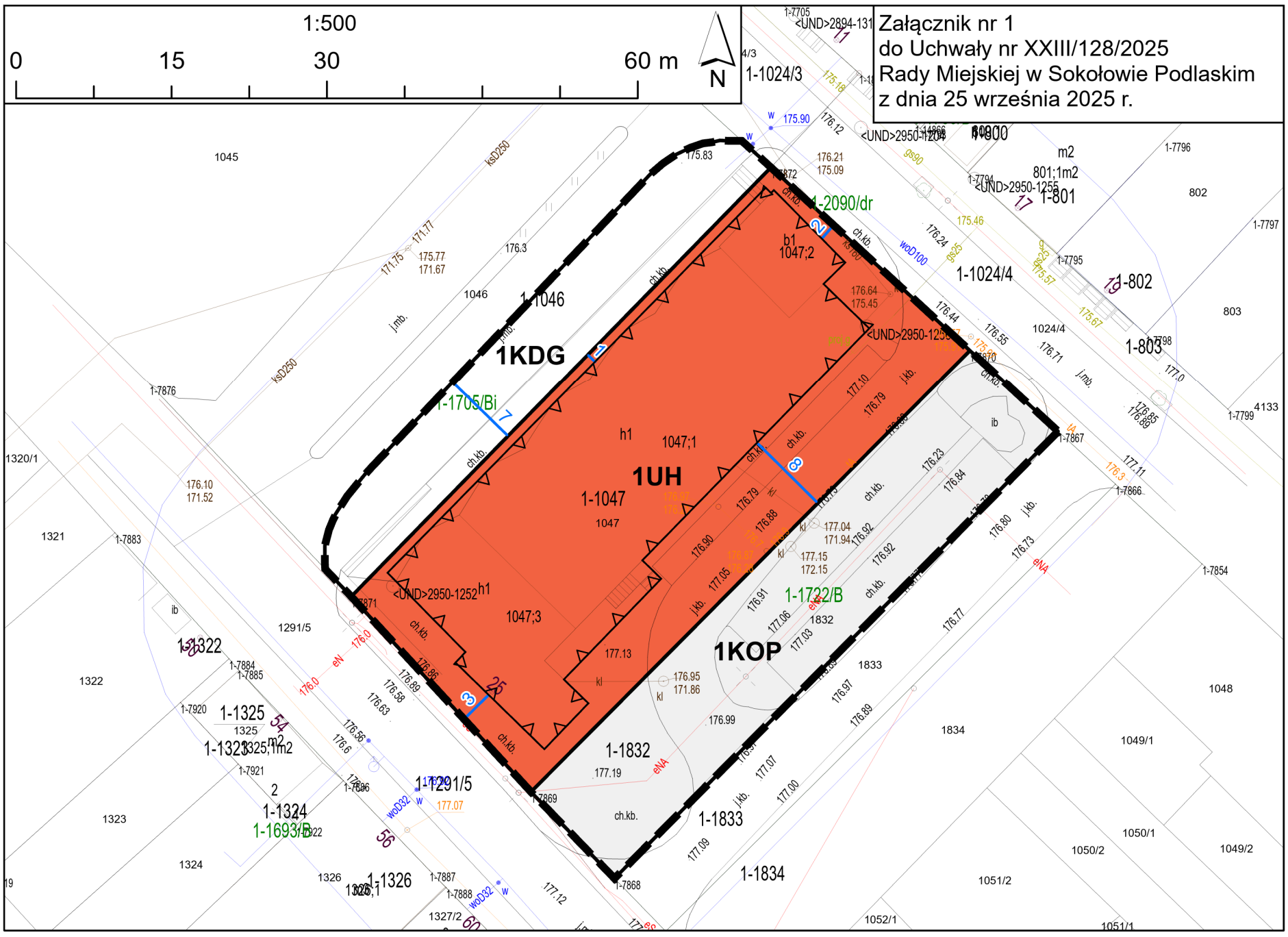
§ 31. Realizację uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sokołów Podlaski.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Daniel Krakowski

Zintegrowany plan inwestycyjny dla działek ewidencyjnych nr 1047, 1832 i części działki ewidencyjnej nr 1046 położonej w Sokołowie Podlaskim



Źródło pochodzenia mapy: państwowy zasób geodezyjno kartograficzny, licencja starosty sokołowskiego
Wektorowa mapa zasadnicza w układzie 2000 strefa 7

Ustalenia planu:

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenu

UH – teren usług handlu

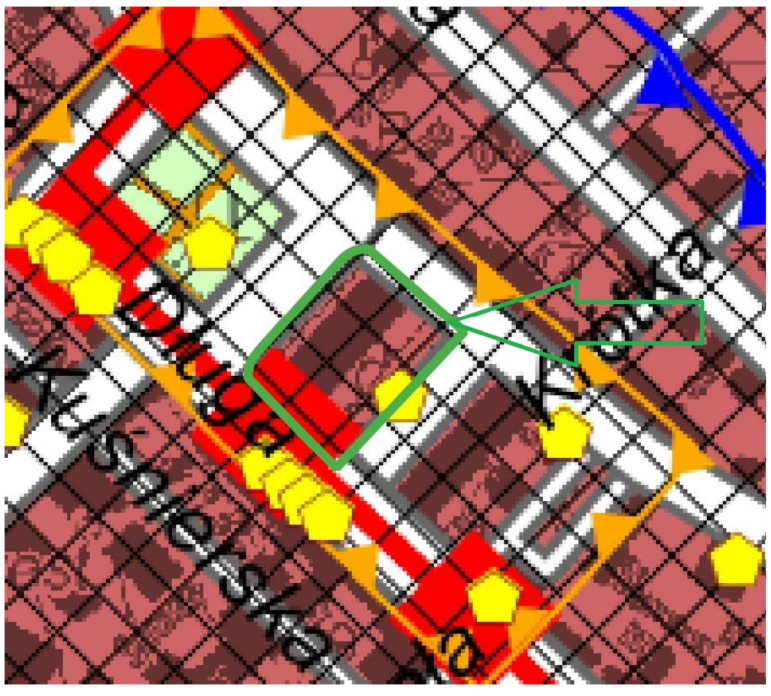
KDG – teren drogi głównej

KOP – teren parkingu

linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w metrach

Cały obszar położony jest w obrębie stanowiska archeologicznego nr: 53-78/13

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski



strefy szczególnych polityk przestrzennych

strefa centrum historycznego (CK)

strefa centrum administracyjnego (CA)

strefa rozwoju zabudowy wielorodzinnej i usług podstawowych (CM)

strefa aktywności gospodarczej (PG)

obiekty chronione

budynek i inne obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

budynek i inne obiekty wpisane do rejestru zabytków

pomnik przyrody

głaz narzutowy

obiekt terenowy wpisany do rejestru zabytków

stanowisko archeologiczne

strefa ochronna stanowiska archeologicznego

strefy ochrony konserwatorskiej

"A" - pełnej ochrony konserwatorskiej

"B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych

"K" - ochrony krajobrazu kulturowego

przestrzenie publiczne

CK centrum historyczne (CK)

CA centrum administracyjne (CA)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/128/2025

Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim

z dnia 25 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1153) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 zm.) Rada Miejska w Sokołowie Podlaskim rozstrzyga, co następuje:

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, realizowanych na terenie objętym zintegrowanym planem inwestycyjnym zalicza się:

- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę sieci kanalizacyjnej z urządzeniami,
- budowę dróg gminnych.

Teren objęty planem zintegrowanym planem inwestycyjnym jest w pełni uzbrojony, stąd nie przewiduje się budowy dodatkowej infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/128/2025
Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim
z dnia 25 września 2025 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę