DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 lutego 2026 r.

Poz. 1451

Podpisany przez:
Dorota Zawadzka
Data: 10.02.2026 15:37:42

UCHWAŁA NR XXVI/155/2025
RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE PODLASKIM

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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 z późn. zm.) oraz Uchwałą Nr XLI/269/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego zmienionej Uchwałą Nr XLIV/283/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLI/269/2023 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego, stwierdzając, że plan nie narusza 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:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Zakres spraw regulowanych uchwałą

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego, zwany dalej planem, składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sokołów Podlaski, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
5) danych przestrzennych planu obejmujących: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie z zakresu ustaleń obowiązkowych ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. W planie z zakresu ustaleń nieobligatoryjnych ustala się:

1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach;

6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem cyfrowym i literowym;

7) obowiązek lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterze budynku;

8) obszar zieleni wysokiej do zachowania;

9) obszar istniejącej niebieskiej infrastruktury do zachowania;

10) projektowany rząd drzew lub istniejący do zachowania, wymiany lub uzupełnienia.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu wskazuje na obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych: granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50m, 150m).

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I i Dziale III uchwały oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.
Objaśnienie określeń użytych w uchwale

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) detalu urbanistycznym - należy przez to rozumieć jednakowe elementy wyposażenia powtarzalnego, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej (budynki) oraz wyposażenie terenów niezabudowanych, mające na celu nadanie im cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą jak ławki, stoliki, huśtawki, przeplotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne, rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;

2) elementach wodnych - należy przez to rozumieć formy wodne służące kształtowaniu walorów estetycznych, powiązań przyrodniczych lub zagospodarowaniu wody opadowej i roztopowej, w szczególności: oczek wodnych, ogrodów deszczowych, kanałów czy rowów;

3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli, z uwzględnieniem § 9 ust. 2 pkt 4; linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, tarasów, wjazdów do garaży podziemnych, podziemnych części obiektów budowlanych, obiektów dozoru posesji, śmietników, a także elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się lokalizacji budowli oraz wzdłuż której obowiązuje sytuowanie nie mniej niż 70% lica ścian frontowych budynków, natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny; linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków wysuniętych poza obrys nie więcej niż 1,5 m, schodów prowadzących do budynków, pochylni i podjazdów dla niepełnosprawnych, tarasów, wjazdów do garaży podziemnych, podziemnych części obiektów budowlanych, obiektów dozoru posesji, śmietników, a także elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy prawa, które dotyczą zagadnień ujętych w planie;

7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ustalone w planie, możliwe do zrealizowania przeznaczenie terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej stanowi nie więcej niż 30% powierzchni lub 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej;

8) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;

9) uniwersalnym projektowaniu - należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących praw osób niepełnosprawnych;

10) wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o obwodach pni i powierzchniach (wskazanych w przepisach odrębnych) wymagające uzyskania zezwolenia na usunięcie.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w niniejszym paragrafie należy stosować definicje zgodne z ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku w powyższej ustawie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Przeznaczenie terenów oraz inwestycje celu publicznego

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych wymienionymi niżej symbolami:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

3) MNB-MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

4) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

5) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

6) U - teren usług;

7) KDZ – teren drogi zbiorczej;

8) KDL – teren drogi lokalnej;

9) KDD – teren drogi dojazdowej;

10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

11) KP – teren komunikacji pieszo – rowerowej;

12) KOG-KOP – teren garażu lub parkingu;

13) KOP – teren parkingu;

14) IW – teren wodociągów;

15) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

16) ZP – teren zieleni urządzonej;

17) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 określa się szczegółowe ustalenia, zawarte w Dziale II uchwały, w odniesieniu do poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów.

§ 8. 1. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające terenów: 1-4KDZ, 1-3KDL, 1-14KDD, 1-5KP, 1KOP, 1-3IW, 1ZP, 1-2ZPW.

2. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające terenu 5KDZ.

3. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

4. W zakresie realizacji inwestycji celu publicznego ustala się:

1) stosowanie rozwiązań projektowych, zgodnych z zasadami uniwersalnego projektowania oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie;

2) zagospodarowania terenu z wykorzystaniem detalu urbanistycznego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustalone planem przeznaczenie terenu dotyczy funkcji zabudowy i niezabudowanych części terenu;

2) ustalone planem wielofunkcyjne przeznaczenie terenu, między innymi takie jak: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługi, teren garażu lub parkingu, oznacza, że na terenie mogą powstawać obiekty o każdej z tych funkcji albo, w dowolnej proporcji, o obu tych funkcjach łącznie;

3) ustala się: ochronę istniejącego i kształtowanie spójnego układu zabudowy, kształtowanie układu komunikacyjnego poprzez adaptację i niezbędne przekształcenia istniejącego układu dróg, zachowanie i ochronę zieleni, kształtowanie przestrzeni publicznych - zgodnie z przepisami planu.

2. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały,

b) dla masztów i wież telekomunikacyjnych nie więcej niż 50 m,

c) dla pozostałych nie więcej niż 12 m.

3) w zakresie parkowania:

a) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- dla biur i urzędów – 2 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla handlu i gastronomii – 3 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla usług bytowych - 3 miejsca postojowe / 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla przedszkoli i żłobków – 4 miejsca postojowe / 100 dzieci,
- dla przychodni zdrowia – 10 miejsc postojowych / 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla klubów i domów kultury – 20 miejsc postojowych / 100 użytkowników,
- dla cmentarzy – 7 miejsc postojowych / hektar cmentarza.

b) minimalną łączną w schowkach i stojakach zewnętrznych liczbę miejsc do parkowania dla rowerów:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe / mieszkanie,
- dla biur i urzędów – 5 miejsc postojowych / 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla handlu i gastronomii – 10 miejsc postojowych / 1000 m^2 powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- dla usług bytowych - 6 miejsca postojowe / 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla przedszkoli i żłobków – 5 miejsc postojowych / 100 dzieci,
- dla przychodni zdrowia – 3 miejsc postojowych / 10 gabinetów i nie mniej niż 6 miejsc postojowych,
- dla klubów i domów kultury – 10 miejsc postojowych / 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla cmentarzy – 10 miejsc postojowych / 1000 m^2.

c) realizację miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja,

d) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji mieszkalnej oraz usługowej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji,

e) realizację miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:

   a) dopuszcza się odbudowę, remont, przebudowę lub termomodernizację istniejących budynków lub ich części, usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy lub niespełniających wymogów w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy,

   b) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków lub ich części, usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy uwzględniając pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

   c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków lub ich części, usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy uwzględniając pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem, że zakazuje się rozbudowy skutkującej powiększeniem powierzchni zabudowy w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i nieprzekraczalną linią zabudowy;

5) w zakresie kolorystyki budynków:

   a) na powierzchniach elewacji ścian zewnętrznych tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego lub malowanych:

      - ustala się stosowanie kolorów jasnych i niskochromatycznych, to jest o odcieniach posiadających do 20 % domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20 % chromatyczności barwy,

      - dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów, wyłącznie na fragmentach ścian nieprzekraczających 10 % powierzchni każdej elewacji budynku,

   b) dopuszcza się stosowanie na elewacjach ścian zewnętrznych:

      - materiałów z zachowaniem ich naturalnej barwy takich jak: kamień, ceramika, cegła licowa, drewno, szkło, metal, beton architektoniczny,

      - materiałów wykorzystywanych na potrzeby odnawialnych źródeł energii,

      - elementów umożliwiających wegetację roślin;

6) w zakresie pokrycia dachów:

   a) stosowanie nachylenia połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem lit. f,

   b) dla dachów płaskich stosowanie materiałów, zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi i technologicznymi,

   c) dla dachów spadowych stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach od ciemnej czerwieni do brązu, odcieniach ceglastych, szarości, grafitu lub naturalnego koloru pokrycia, z zastrzeżeniem lit. f,

   d) dopuszcza się:

      - realizację dachów z nawierzchnią umożliwiającą wegetację roślin,

      - stosowanie materiałów wykorzystywanych na potrzeby odnawialnych źródeł energii,

   e) w przypadku instalowania na dachach budynków wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej, ustala się realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w istniejące i projektowane budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku,

   f) dla istniejących budynków w przypadku rozbudowy i nadbudowy dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych oraz istniejącej kolorystyki dachów;

7) w zakresie nowo wydzielonych działek budowlanych:

   a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

      - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m^2,

- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym – 350 m^2,
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi – 450 m^2,
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym – 250 m^2,
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi – 350 m^2,
- w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinno-usługowej – 2000 m^2,
- w zabudowie usługowej – 1000 m^2;

b) przepisów lit. a nie stosuje się w przypadku wydzielania działki budowlanej:

- na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej,
- przeznaczonej na dojazd,
- w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w lit. a.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) jako główne przestrzenie publiczne ustala się:

a) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ (ulica Piłsudskiego i Bartoszowa),

b) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP, teren zieleni urządzonej wysokiej oznaczony symbolem 2ZPW,

c) plac pieszy stanowiący część terenu oznaczonego symbolem 2MW-U;

2) dla zabudowy realizowanej wzdłuż ulic Piłsudskiego, przedłużenia ulicy Piłsudskiego i Bartoszowej oraz przy placu pieszym stanowiącym część terenu 2MW-U ustala się obowiązek lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterze budynku zgodnie z rysunkiem planu;

3) na terenach oznaczonych symbolami 1ZP i 2ZPW ustala się ujednolicony sposób kształtowania ciągów i placów pieszych oraz ujednolicone drobne formy architektoniczne;

4) ustala się zasady w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego w obszarach przestrzeni publicznej zgodnie z §8 ust. 4;

5) ustala się zasady umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej zieleni zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3;

6) ustala się zasady umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów zgodnie z §17 ust. 2.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg zgodnych z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania terenu ustalonymi w planie;

2) lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) zanieczyszczania, gromadzenia i składowania na powierzchni gleb niebezpiecznych substancji chemicznych lub materiałów i odpadów niebezpiecznych dla zdrowia;

4) zagospodarowania i użytkowania terenów w sposób stwarzający ponadnormatywne uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, wytwarzania hałasu i wibracji, emisji pola elektromagnetycznego, w tym lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów odrębnych:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNW-MNB, MNB-MNS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, a w przypadku:

- lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- lokalizacji usług pomocy społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,

- lokalizacji usług zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, jak dla terenów szpitali w miastach,

c) dla terenów oznaczonych symbolem MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a w przypadku:

- lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- lokalizacji usług pomocy społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,

- lokalizacji usług zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, jak dla terenów szpitali w miastach,

d) dla terenów oznaczonych symbolem U w przypadku:

- lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- lokalizacji usług pomocy społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,

- lokalizacji usług zdrowia, związanych z udzielaniem stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych, jak dla terenów szpitali w miastach,

e) dla terenów oznaczonych symbolem ZP, ZPW, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2) dla budowy lub przebudowy dróg nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych lub przestrzennych sprzyjających ograniczeniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań, polegających w szczególności na wymianie nawierzchni na generującą niższy poziom hałasu, wprowadzeniu i uzupełnieniu rzędów drzew oraz zieleni niskiej lub zmianie organizacji ruchu.

3. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym nakazuje się stosowanie rozwiązań, w tym: konstrukcji opraw świetlnych, systemów regulujących moc oświetlenia, sposobu rozmieszczenia źródeł oświetlenia, które nie powodują nadmiernej emisji światła i nie są uciążliwe dla ludzi i zwierząt.

4. W zakresie ochrony wód powierzchniowych, wód podziemnych oraz adaptacji do zmian klimatu:

1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód podziemnych i do ziemi;

2) zakazuje się lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;

3) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających obniżanie wód gruntowych dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych, z wyjątkiem prac związanych z okresowym odwodnieniem wykopów na czas budowy;

4) nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania;

5) wyznacza się obszary istniejącej niebieskiej infrastruktury do zachowania, na których ustala się ochronę i utrzymanie istniejących elementów wodnych;

6) zakazuje się likwidowania istniejących urządzeń wodnych w tym rowów, kanałów, zbieraczy, przepustów z możliwością ich przebudowy i zmiany przebiegu w sposób zapewniający zachowanie ciągłości i prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń;

7) dopuszcza się realizację przejść i przejazdów nad rowami;

8) dopuszcza się realizację na każdej działce elementów wodnych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

5. W zakresie kształtowania zieleni i krajobrazu:

1) na obszarze planu ustala się nakaz zachowania istniejącej, wartościowej przyrodniczo zieleni wysokiej i niskiej, w tym pojedynczych drzew i zadrzewień;

2) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów, o których mowa w pkt 1 kolidujących z obiektami budowlanymi realizowanymi w ramach inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego;

3) ustala się realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędów drzew wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu, dla których:

a) nakazuje się lokalizowanie drzew gatunków dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych, w układach o czytelnej kompozycji liniowej, w odległości pomiędzy drzewami nie większej niż 12 m,

b) dopuszcza się lokalizowanie drzew w większych odstępach – w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu, takim jak np.: przystanek komunikacji miejskiej, skrzyżowanie lub zjazd, plac do zawracania lub infrastruktura techniczna,

c) nakazuje się sadzenie drzew w gruncie,

d) dopuszcza się sadzenie drzew w sposób inny niż w gruncie, zapewniający wieloletnią wegetację lub sadzenie krzewów wysokich zamiast drzew – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną,

e) na całym obszarze planu dopuszcza się realizację rzędów drzew dodatkowych względem ustalonych na rysunku planu;

4) wyznacza się obszar zieleni wysokiej do zachowania, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:

a) nakazuje się uwzględnienie istniejących drzew w sposobie zagospodarowania obszaru,

b) nakazuje się, aby prace ziemne oraz inne prace wykonywane w obrębie korzeni, pni lub koron drzew były prowadzone w sposób najmniej szkodzący drzewom zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 12. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, w zasięgu którego obowiązuje zagospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

2. Na obszarze objętym planem wyznacza się granicę strefy ochronnej 50 m i 150 m od cmentarza, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych z zakresu funkcjonowania i lokalizowania cmentarzy.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się:

1) minimalne powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m^2,

b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 350 m^2,

c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – 250 m^2,

d) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinno-usługowej – 2000 m^2,

e) w zabudowie usługowej – 1000 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału:

a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 16 m,

b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,

c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – 6 m,

d) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinno-usługowej – 30 m,

e) w zabudowie usługowej – 10 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości, działek o parametrach mniejszych niż ustalone, wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. W sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 15. 1. Ustala się układ komunikacji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi złożony z dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolem KDZ, dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolami KDL oraz dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KDD oraz terenów publicznych ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami KP.

2. Ustala się powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi publiczne klasy drogi zbiorczej oznaczone symbolami 1-4KDZ, drogę publiczną klasy drogi lokalnej oznaczoną symbolem 1KDL oraz drogi publiczne klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 5KDD, 8KDD, 11KDD.

3. Tereny 4MN, 5MN, 2MNW-MNB, 8 MNW-MNB, 9 MNW-MNB, 3IW mają również dostęp do dróg publicznych z układu komunikacyjnego poza obszarem objętym planem.

4. Ustala się parametry układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały.

5. Dla realizowanych, poza wyznaczonymi na rysunku planu, dróg wewnętrznych wydzielanych geodezyjnie obowiązują następujące zasady:

1) dla obsługi 1 działki budowlanej dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 5 m;

2) dla obsługi 2 - 5 działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie drogi o minimalnej szerokości 6 m;

3) obsługa więcej niż 5 działek budowlanych wymaga wydzielenia drogi o minimalnej szerokości 8 m, na końcu drogi plac do zawracania samochodów o wymiarach min.12,5x12,5m lub zapewnienie wyjazdu na drogę publiczną bez konieczności zawracania.

6. W zakresie komunikacji rowerowej:

1) ustala się prowadzenie komunikacji rowerowej na terenach KDZ i na terenach KP;

2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji rowerowej na terenach innych niż wymienione w pkt 1.

7. W zakresie komunikacji pieszej:

1) ustala się prowadzenie komunikacji pieszej na terenach KDZ, KDL, KDD i na terenach KP;

2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji pieszej na terenach innych niż wymienione w pkt 1.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 16. 1. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej remonty, przebudowy lub rozbudowy, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;

2) ustala się lokalizowanie przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej, w tym tuneli wieloprzewodowych, w liniach rozgraniczających terenów KDZ, KDL, KDD, KP i IW zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej na terenach ZP, ZPW w sposób niekolidujący z systemami korzeniowymi drzew i krzewów, w tym wykonanie przewiertów i przecisków;

4) w przypadku braku możliwości lokalizowania przewodów oraz innych obiektów liniowych infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 2 i 3, dopuszcza się ich lokalizowanie w liniach rozgraniczających terenów o przeznaczeniach niewymienionych w pkt 2 i 3, w sposób niekolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej innych niż przewody i obiekty liniowe takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem §12 ust. 2;

3) ustala się przekrój przewodu sieci wodociągowej – nie mniej niż ϕ 32;

4) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu realizacji docelowej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni;

3) ustala się przekrój przewodu sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż ϕ 150.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) z terenów zabudowy – na teren własnej działki powierzchniowo lub poprzez urządzenia techniczne tj. systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne,

b) z terenów dróg publicznych, parkingów oraz innych powierzchni utwardzonych powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki, do rowów, studni chłonnych, bądź do zbiornika powierzchniowego lub podziemnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów wymienionych w pkt 1 do kanalizacji deszczowej;

3) ustala się przekrój przewodu sieci kanalizacji deszczowej – nie mniej niż ϕ 160;

4) dopuszcza się budowę systemów i obiektów zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, które oprócz funkcji retencyjnych lub infiltracyjnych będą pełniły funkcje społeczne i rekreacyjne.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem stacji 110kV/15KV i rozdzielni 15kV liniami kablowymi lub napowietrznymi 15 kV i 0,4 kV;

2) nakaz realizacji nowych stacji transformatorowych SN/nN jako wnętrzowych: wolnostojących, wbudowanych lub podziemnych;

3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;

4) ustala się minimalne parametry sieci elektroenergetycznej – 0,23 kV;

5) dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

6) dopuszcza się indywidualne źródła energii wykorzystujące urządzenia kogeneracyjne, trigeneracyjne lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 150 kW.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z wolnostojących zbiorników na gaz;

3) ustala się przekrój przewodu sieci gazowej – nie mniej niż ϕ 40.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła;

2) ustala się, że indywidualne lub grupowe źródła ciepła będą zasilane: gazem, energią elektryczną, z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 150 kW dla urządzeń wolnostojących, wodorem lub z innych źródeł ciepła, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska;

3) dopuszcza się wytwarzanie ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach;

4) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w urządzeniach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się przekrój przewodu sieci ciepłowniczej – nie mniej niż ϕ 32.

8. W zakresie łączności publicznej:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z kablowej sieci telekomunikacyjnej;

2) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z radiowej sieci za pośrednictwem zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych o nieznacznym oddziaływaniu;

3) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii telekomunikacyjnych jako kablowych podziemnych.

9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

1) sezonowych ogródków gastronomicznych, stanowiących części obiektów gastronomicznych znajdujących się w ich bezpośrednim sąsiedztwie, o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i innymi ustaleniami niniejszego planu miejscowego;

2) tymczasowych obiektów budowlanych niezwiązanych trwale z gruntem służących do obsługi sezonowych: wystaw, pokazów, kiermaszy, występów artystycznych, imprez i wydarzeń sportowych lub rekreacyjnych;

3) tymczasowych obiektów budowlanych służących do obsługi zaplecza budowy dla inwestycji realizowanej zgodnie z przeznaczeniem.

Rozdział 12.
Stawki procentowe na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

1) dla terenów MW, MW-U, U w wysokości 30%;

2) dla terenów MN, MNW-MNB, MNB-MNS w wysokości 10%;

3) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,0,

e) maksymalną wysokość budynku: 12 m.

§ 20. Dla terenu 4MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) ograniczenia związane z występowaniem na terenie strefy ochronnej od cmentarza zgodnie z §12 ust. 2;

3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,15,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,

e) maksymalną wysokość budynku: 9 m.

§ 21. Dla terenu 5MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,15,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,

e) maksymalną wysokość budynku: 9 m;

3) na terenie 5MN realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędu drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3.

§ 22. Dla terenów od 1MNW-MNB do 9MNW-MNB ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) ograniczenia związane z występowaniem na terenach 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB strefy ochronnej od cmentarza zgodnie z §12 ust. 2;

3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy:

- dla terenów od 1MNW-MNB do 7MNW-MNB: 0,2,

- dla terenów 8MNW-MNB i 9MNW-MNB: 0,15,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,

e) maksymalną wysokość budynku: 9 m;

4) na terenie 8MNW-MNB obszar istniejącej niebieskiej infrastruktury do zachowania zgodnie z §11 ust. 4 pkt 5

§ 23. Dla terenów 1MNB-MNS, 2MNB-MNS, 3MNB-MNS ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

2) ograniczenia związane z występowaniem na terenie 2MNB-MNS strefy ochronnej od cmentarza zgodnie z §12 ust. 2;

3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,5,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,0,

e) maksymalną wysokość budynku: 12 m.

§ 24. Dla terenów 1MW, 2MW ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług,

3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) ograniczenia związane z występowaniem strefy ochronnej od cmentarza zgodnie z §12 ust. 2;

5) obowiązek lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterze budynku zgodnie z §10 ust. 2;

6) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 3,0,

e) maksymalną wysokość budynku: 19 m;

7) realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędów drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3.

§ 25. Dla terenów od 3MW do 7MW ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług;

3) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) na terenach 3MW, 4MW obowiązek lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterze budynku zgodnie z §10 ust. 2;

5) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,3,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,5,

e) maksymalną wysokość budynku: 16 m;

6) realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędów drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3.

§ 26. Dla terenów 1MW-U, 2MW-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) ograniczenia związane z występowaniem strefy ochronnej od cmentarza zgodnie z §12 ust. 2;

4) obowiązek lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterze budynku zgodnie z §10 ust. 2;

5) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 3,5,

e) maksymalną wysokość budynku: 19 m;

6) realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędów drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3.

§ 27. Dla terenu 1U ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług;

2) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług handlu spożywczego, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji;

3) ograniczenia związane z występowaniem strefy ochronnej od cmentarza zgodnie z §12 ust. 2;

4) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0,

e) maksymalną wysokość budynków: 8 m;

5) realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędu drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3.

§ 28. Dla terenów 2U, 4U ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług;

2) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) ograniczenia związane z występowaniem strefy ochronnej od cmentarza zgodnie z §12 ust. 2;

4) na terenie 2U obowiązek lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterze budynku zgodnie z § 10 ust. 2;

5) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,0,

e) maksymalną wysokość budynków: 12 m;

6) realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędów drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3;

7) na terenie 4U obszar zieleni wysokiej do zachowania zgodnie z §11 ust. 5 pkt 4.

§ 29. Dla terenu 3U ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren usług;

2) przeznaczenia wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) ograniczenia związane z występowaniem strefy ochronnej od cmentarza zgodnie z §12 ust. 2;

4) obowiązek lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterze budynku zgodnie z §10 ust. 2;

5) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 3,5,

e) maksymalną wysokość budynków: 19 m;

6) realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędów drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3.

§ 30. Dla terenów od 1KDZ do 5KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) na terenach od 1KDZ do 4KDZ realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędów drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3.

§ 31. Dla terenów od 1KDL do 3KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla terenów od 1KDD do 14KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) na terenie 8KDD realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędu drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3.

§ 33. Dla terenów od 1KR do 3KR ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji wewnętrznej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Dla terenów od 1KP do 5KP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędów drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3.

§ 35. Dla terenu 1KOG-KOP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren garażu lub parkingu;

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,

d) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2,

e) maksymalną wysokość budynków: 6m.

§ 36. Dla terenu 1KOP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren parkingu;

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%.

§ 37. Dla terenów 1IW, 2IW, 3IW ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren wodociągów;

2) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%.

§ 38. Dla terenu 1RN ustala się przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy z wyłączeniem elektroenergetycznych napowietrznych linii przesyłowych.

§ 39. Dla terenu 1ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się lokalizowanie placów zabaw i siłowni plenerowych;

3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%;

4) realizację, zachowanie, wymianę lub uzupełnienie rzędu drzew zgodnie z §11 ust. 5 pkt 3.

§ 40. Dla terenów 1ZPW, 2ZPW ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej wysokiej;

2) dopuszcza się lokalizowanie placów zabaw i siłowni plenerowych;

3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80%;

4) zasady kształtowania zieleni jak dla obszaru zieleni wysokiej do zachowania zgodnie z §11 ust. 5 pkt 4.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sokołów Podlaski.

§ 42. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Sokołów Podlaski.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Daniel Krakowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWA PIŁSUDSKIEGO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVI/155/2025
RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE PODLASKIM
Z DNIA 18 GRUDNIA 2025 R.

skala 1:1000

0 40 80 120 160 200 m

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 7 - EPSG: 2178
Źródło pochodzenia użytego materiału:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sokołowie Podlaskim

WYRYS ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski przyjętego uchwałą nr XXX/202/2022 Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim z dnia 27 czerwca 2022 r.

obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp Nowa Piłsudskiego

STUDIUM - OZNACZENIA:

jednostki podziału terytorialnego:
- granica miasta
- granica wsi
- granica sołectwa
- Sokołów Podlaski — nazwa miejscowości

strefy funkcjonalne
- strefa priorytetu dla rozwoju usług oraz intensywnej zabudowy mieszkaniowej (UM)
- strefa priorytetu dla lokalizacji ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług i drobnej wytwórczości (MU)
- strefa priorytetu dla kontynuacji produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy indywidualnej (RM)

strefy szczególnych polityk przestrzennych
- strefa centrum historycznego (CK)
- strefa centrum administracyjnego (CA)
- strefa rozwoju zabudowy wielorodzinnej i usług podstawowych (CM)

tereny usług podstawowych:
- P* — przedszkole *
- SP — szkoła podstawowa *
- SPp — szkoła ponadpodstawowa *
- OK — sokołowski ośrodek kultury *
- ośrodek sportu i rekreacji *

obiekty chronione
- budynek i inne obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- budynek i inne obiekty wpisane do rejestru zabytków
- głaz narzutowy
- 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)
- wielofunkcyjny reprezentacyjny ciąg usługowo-komunikacyjny

tereny zieleni miejskiej:
- las
- skwer
- cmentarz
- bulwar *
- korytarz ekologiczny

wody powierzchniowe:
- woda stojaca
- rzeka
- strumień

układ komunikacyjny:
- droga zbiorcza (Z)*
- droga lokalna (L)*
- ulica układu uzupełniającego *
- Wolności — nazwa głównej ulicy
- wybrany ciąg ruchu pieszego i/lub rowerowego *

infrastruktura techniczna:
- rurociąg naftowy "Przyjaźń" wraz ze strefą bezpieczeństwa **

** ponadlokalne inwestycje celu publicznego
* lokalne inwestycje celu publicznego

LEGENDA

oznaczenia liniowe
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 6 — zwymiarowanie odległości mierzone w metrach

przeznaczenie terenu
- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW-MNB — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MNB-MNS — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
- MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U — teren usług
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- KDL — teren drogi lokalnej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP — teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KOG-KOP — teren garażu lub parkingu
- KOP — teren parkingu
- IW — teren wodociągów
- RN — teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- ZP — teren zieleni urządzonej
- ZPW — teren zieleni urządzonej wysokiej

pozostałe oznaczenia
- obowiązek lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterze budynku
- obszar zieleni wysokiej do zachowania
- obszar istniejącej niebieskiej infrastruktury do zachowania
- projektowany rząd drzew lub istniejący do zachowania, wymiany lub uzupełnienia
- granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50m, 150m)

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/155/2025
Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego – pierwsze wyłożenie w dniach 21.05 – 13.06.2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Miasta Sokołów Podlaski		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Sokołowie Podlaskim		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	26.05.2025	Osoba fizyczna	dz. ew. 4194		-		-	Uwaga nieuwzględniona. - Miasto nie przewiduje wyznaczania mniejszych działek w zabudowie bliźniaczej. - Nie uwzględniono w zakresie zmiany przebiegu linii zabudowy.
2	9.06.2025	Osoba fizyczna	dz. ew. 1636/4, 1636/10		-		-	Uwaga nieuwzględniona. Miasto nie przewiduje dopuszczenia lokalizacji zabudowy jednorodzinnej na wskazanych terenach.
3	23.06.2025	Osoba fizyczna	dz. ew. 1622		-		-	Uwaga nieuwzględniona. Działka w większości została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową oraz drogę umożliwiającą dojazd do nowowydzielonych terenów zabudowy. Część działki została przeznaczona pod teren zieleni, który pełni istotną funkcję przy terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wielorodzinnej.
4	24.06.2025	Osoba fizyczna	dz. ew. 1608/4	+		+		Uwaga uwzględniona poprzez zmianę przebiegu drogi wewnętrznej. Droga wewnętrzna może stanowić własność prywatną, w tym zostać sprzedana lub zostać wykupiona przez jednostkę samorządu terytorialnego (np. miasto, powiat).
5	24.06.2025	Osoba fizyczna	dz. ew. 1620/29	+	-	+	-	Uwaga częściowo uwzględniona. Nieuwzględnienie dotyczy poniższych kwestii: - Działka w większości została przeznaczona pod

								zabudowę mieszkaniową, wyznaczono na niewielkim fragmencie teren drogi lokalnej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej. Część działki została przeznaczona pod teren zieleni, który pełni istotną funkcję przy terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wielorodzinnej. Na etapie sporządzania projektu planu teren był zadrzewiony. Z uwagi na znaczącą wycinkę drzew teren zostanie przeznaczony pod teren zieleni urządzonej ze wskazaną lokalizacją rzędu drzew wzdłuż drogi. - Należy podkreślić, że rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ściśle określa symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym nie dopuszcza się stosowania innej nomenklatury. - Odnosząc się do zarzutu dotyczącego nieopublikowania uzasadnienia należy podkreślić, że plan miejscowy sporządzany jest z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), a przytoczone przepisy mają inne brzmienie. - Odwołując się do kolejnego wątku w piśmie należy podkreślić, że strefa rozwoju zabudowy wielorodzinnej i usług podstawowych (CM) wyznaczona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski nie wyklucza lokalizacji terenów zieleni, ponadto studium określa, że w zagospodarowaniu przestrzennym działania przeciwdziałające negatywnym zmianom klimatu powinny obejmować uwzględnienia konieczności zwiększenia obszarów zieleni i obszarów wodnych. Uwzględnienie dotyczy poniższych kwestii: - Mapę zasadniczą uzyskano z zasobu geodezyjnego i nie wprowadzano w niej zmian, ale w celu lepszej czytelności wprowadzono

								przyciemnienie oznaczenia działek ewidencyjnych. - W celu lepszej czytelności zwiększono etykiety fragmentów granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza. Strefa ochrony sanitarnej jest to jedna strefa, która w zależności od uwarunkowań może wynosić 50 m lub 150 m od granic cmentarza.
6	26.06.2025	Osoba fizyczna	dz. ew. 2097/4, 2098/1, 2099/1		-		-	Uwaga nieuwzględniona. Gmina określając warunki zabudowy i dojazd do działek kieruje się wyznaczaniem parametrów umożliwiających stworzenie dobrego systemu komunikacji.
7	30.06.2025	Osoba fizyczna	dz. ew. 1589/3	+	-	+	-	Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmiany wskaźnika parkingowego dla handlu i gastronomii. Nieuwzględnienie dotyczy poniższych kwestii: - Gmina określając warunki zabudowy i dojazd do działek kieruje się wyznaczaniem parametrów umożliwiających stworzenie dobrego systemu komunikacji. - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski nie dopuszcza na obszarze objętym planem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. - Rzędy drzew mają na celu zmniejszenie uciążliwości funkcjonalnych występujących pomiędzy terenem usług, terenami dróg, a terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Rezygnacja z realizacji rzędów drzew przebiegających przez środek działki byłaby możliwa w przypadku rezygnacji z zabudowy wielorodzinnej na działce i pozostawieniu wyłącznie terenu usług.
8	27.06.2025	Osoba fizyczna	dz. ew. 1590/1	+	-	+	-	jw.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego

Korekta sposobu rozpatrzenia uwagi z pierwszego wyłożenia

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Miasta Sokołów Podlaski		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Sokołowie Podlaskim		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
3	23.06.2025	Osoba fizyczna	dz. ew. 1622	+	-	+	-	Uwaga częściowo uwzględniona. Ograniczono tereny zieleni do pasa bezpośrednio przyległego do przedłużenia ul. Piłsudskiego. Odstąpiono od wyznaczania terenu niebieskiej infrastruktury wskazanej do zachowania ze względu na zmianę stanu faktycznego i formalnego dawnego stawu. Odstąpiono od wyznaczania terenu ciągu pieszego, który po w/w zmianach stracił uzasadnienie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego – drugie wyłożenie w dniach 27.08 – 19.09.2025 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Miasta Sokołów Podlaski		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Sokołowie Podlaskim		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	10.09.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr ew. 1622					Uwaga nie dotyczy terenu objętego drugim wyłożeniem – pozostaje bez rozpatrzenia
2	11.09.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr ew. 1630/1					Uwaga nie dotyczy terenu objętego drugim wyłożeniem – pozostaje bez rozpatrzenia
3	11.09.2025	Osoby fizyczne	Dz. Nr ew. 1630/1					Uwaga nie dotyczy terenu objętego drugim wyłożeniem – pozostaje bez rozpatrzenia
4	03.10.2025	Osoba fizyczna	Dz. nr ew. 1620/29	+	-	+	-	Uwaga częściowo uwzględniona. Nieuwzględnienie dotyczy poniższych kwestii: - Działka w większości została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczono na niewielkim fragmencie teren drogi lokalnej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej. Część działki została przeznaczona pod teren zieleni, który pełni istotną funkcję przy terenach zabudowy mieszkaniowej, w szczególności wielorodzinnej. Na etapie sporządzania projektu planu teren był zadrzewiony. Z uwagi na znaczącą wycinkę drzew teren zostanie przeznaczony pod teren zieleni urządzonej ze wskazaną lokalizacją rzędu drzew wzdłuż drogi. - Należy podkreślić, że rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ściśle określa symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym nie dopuszcza się stosowania innej nomenklatury. - Odnosząc się do zarzutu dotyczącego nieopublikowania uzasadnienia należy podkreślić, że plan miejscowy sporządzany jest z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7

								lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), a przytoczone przepisy mają inne brzmienie. - Odwołując się do kolejnego wątku w piśmie należy podkreślić, że strefa rozwoju zabudowy wielorodzinnej i usług podstawowych (CM) wyznaczona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sokołów Podlaski nie wyklucza lokalizacji terenów zieleni, ponadto studium określa, że w zagospodarowaniu przestrzennym działania przeciwdziałające negatywnym zmianom klimatu powinny obejmować uwzględnienia konieczności zwiększenia obszarów zieleni i obszarów wodnych. Uwzględnienie dotyczy poniższych kwestii: - Mapę zasadniczą uzyskano z zasobu geodezyjnego i nie wprowadzano w niej zmian, ale w celu lepszej czytelności wprowadzono przyciemnienie oznaczenia działek ewidencyjnych. - W celu lepszej czytelności zwiększono etykiety fragmentów granicy strefy ochrony sanitarnej od cmentarza. Strefa ochrony sanitarnej jest to jedna strefa, która w zależności od uwarunkowań może wynosić 50 m lub 150 m od granic cmentarza. Przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną wysoką (ZPW) zmieniono na zieleń urządzoną (ZP) ze względu na zmianę stanu faktycznego polegającą na wycięciu przez właściciela drzew rosnących na tym terenie w czasie opracowywania pierwotnej wersji projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/155/2025

Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego”.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nowa Piłsudskiego obejmują, traktowane jako zadania wspólne, inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących:

1) gminne drogi, ulice, mosty, place oraz organizację ruchu drogowego;

2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę;

3) kanalizację sanitarną, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych;

4) utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;

5) wysypiska i unieszkodliwianie odpadów komunalnych;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.

2. Infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już częściowo zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi, przepisami ustaw: Prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.);

4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1483) przy czym;

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/155/2025
Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim
z dnia 18 grudnia 2025 r.
Zalacznik4.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę