

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE PODLASKIM**

z dniar.

**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. Ilekróć 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, przepłotnie 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 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu i gastronomii – 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług bytowych - 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla przedszkoli i żłobków – 4 miejsca postojowe / 100 dzieci,
 - dla przychodni zdrowia – 10 miejsc postojowych / 1000 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu i gastronomii – 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - dla usług bytowych - 6 miejsca postojowe / 1000 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - dla cmentarzy – 10 miejsc postojowych / 1000 m².
- 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 vegetację 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 vegetację 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 m²,
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z jednym lokalem mieszkalnym lub z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym – 350 m²,
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi – 450 m²,
 - 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 m²,
 - w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi – 350 m²,
 - w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinno-usługowej – 2000 m²,
 - w zabudowie usługowej – 1000 m²;
- 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 Bartoszewskiej),
- 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 Bartoszewej 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 m²,
- b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 350 m²,
- c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – 250 m²,
- d) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinno-usługowej – 2000 m²,
- e) w zabudowie usługowej – 1000 m²;

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, hydroformie, 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 wewnętrznych: 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 jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.....

**PRZEWODNICZĄCY RADY
MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE
PODLASKIM**

RADCA PRAWNY

Paweł Giziński
nr wpisu Lb-B-131