

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SOKOŁÓW PODLASKI

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
ewidencyjnego Łubianki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XL/218/2021 Rady Gminy Sokołów Podlaski z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Łubianki, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sokołów Podlaski uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Łubianki, zwany dalej planem.

§2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczącego sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony linią rozgraniczającą oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia, przy czym w przypadku wydzielenia w granicach obszaru objętego planem więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu wyróżnienie terenu następuje poprzez dodanie symbolu cyfrowego przed symbolem literowym przeznaczenia;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe usytuowanie budynków oraz wiat w stosunku do linii rozgraniczającej oddzielającej teren od pasa drogowego. Ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
 - a) stacji elektroenergetycznych,
 - b) wykraczających poza tę linię - o nie więcej niż 2 m, schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów, balkonów i logii, wykuszy;

- 4) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, niezwiązanej z działalnością produkcyjną, magazynową lub składową;
- 5) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest działalność wytwórcza, a także składowanie i magazynowanie;
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku obiektu budowlanego nie będącego budynkiem pionowy wymiar mierzony od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§5. Oznaczenia rysunku planu:

1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem;
- b) linia rozgraniczająca;
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- d) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - U - teren zabudowy usługowej,
 - PU - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - US - teren usług sportu i rekreacji,
 - KDW - teren drogi wewnętrznej;

2) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

3) elementy informacyjne: oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

§6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) udokumentowane złoża kopalin;
- 3) tereny i obszary górnicze;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 6) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 9) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 10) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,

- d) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- e) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
 - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
 - a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania całego budynku;
- 4) jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej:
 - a) zagospodarowanie działek budowlanych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-4MNU, 1-3U, PU, US poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu oraz urządzeń budowlanych niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania obejmuje lokalizację:
 - budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - miejsc postojowych,
 - dojazdów i dojazdów,
 - zieleni urządzonej,
 - b) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - inwestycji z zakresu łączności publicznej;
 - c) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się:
 - lokalizacji składowisk odpadów,
 - przetwarzania odpadów powstałych poza miejscem ich wytworzenia,
 - lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;

- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami 1-4MNU jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - w przypadku terenów oznaczonych symbolami 1-4MNU, 1-3U: 800 m²,
 - dla pozostałych terenów: 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie z rysunkiem planu: strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której mogą wystąpić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające w szczególności z emisji pola elektromagnetycznego i hałasu obejmująca obszar o szerokości 14 m - po 7 m na każdą stronę od osi linii;
- 2) wszelkie działania w ramach struktur, o których mowa w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

§11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią drogi wewnętrzne zlokalizowane w ramach terenówznaczonych symbolami 1-3KDW;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach terenów wskazanych w pkt 1;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego wskazanego w pkt 1 z zewnętrznym układem komunikacyjnym następuje poprzez drogę krajową nr 63 zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie obsługi parkingowej:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w garażach:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny,
 - dla budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - dla pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji - 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej,
 - dla budynku produkcyjnego, składowego lub magazynowego lub części budynku o tej funkcji

- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej lub 1 stanowisko na każdym 4 zatrudnionych,
 - dla terenu usług sportu i rekreacji - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni lub 1 stanowisko na każdym 10 użytkowników,
- b) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1-3U, US obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych wykorzystującej energię wiatru lub energię promieniowania słonecznego,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych:
 - wykorzystującej energię aerotermalną,
 - wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
 - zasilanej biomasą;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie gospodarki ściekami ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków (bytowych, komunalnych i przemysłowych) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) w przypadku ścieków przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 8) w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
 - a) odprowadzanie:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - do zbiorników umożliwiających jej powtórne wykorzystanie, w tym do celów ppoż.,
 - b) w przypadku wód opadowych i roztopowych przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika;

- 9)w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10)z zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4MNU ustala się:

- 1)przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) dopuszcza się zgrupowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynków usługowych oraz budynków gospodarczych, garażowych i wiat na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe: 12 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: 6 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się również dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°.

§14. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3U ustala się:

- 1)przeznaczenie: zabudowa usługowa;
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych, garażowych i wiat nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy na działce budowlanej,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3)zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - a) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,

- dachy płaskie.

§15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1-2PU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°,
 - dachy płaskie.

§16. Dla terenu oznaczonego symbolem US ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja budowli sportowych i rekreacyjnych wraz z obiektami pomocniczymi, w szczególności boisk wraz z trybunami, placów gier i zabaw, siłowni terenowych, wiat rekreacyjnych, budynków zaplecza socjalno-administracyjnego, szatni, sanitariatów,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 20%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie,
 - dachy łukowe.

§17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§18. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenów oznaczonych symbolami 1-4MNU, 1-3U, 1-2PU, US: 30%;

2) dla pozostałych terenów: 1%.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokołów Podlaski.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Sokołów Podlaski