

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SOKOŁÓW PODLASKI
z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych
obszarów w gminie Sokołów Podlaski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XXI/123/2025 Rady Gminy Sokołów Podlaski z dnia 17 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Sokołów Podlaski, stwierdzając, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokołów Podlaski uchwalonego uchwałą Nr VII/52/99 Rady Gminy Sokołów Podlaski z dnia 27 kwietnia 1999 roku, z późniejszymi zmianami,

Rada Gminy Sokołów Podlaski uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Sokołów Podlaski, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu są obszary o łącznej powierzchni ok. 139,75 ha, obejmujące wybrane tereny w gminie Sokołów Podlaski, położone w obrębach ewidencyjnych: Brzozów Kolonia, Justynów, Karlusin, Łubianki, Nowa Wieś, Budy Kupientyńskie, Walerów, Węże, Wyrąb, Ząbków Kolonia i Żanęcin, których granice przedstawiono na załącznikach od nr 1 do nr 13 do niniejszej uchwały, sporządzonych na urzędowej kopii mapy zasadniczej.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki od nr 1 do nr 13 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 14 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 15 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania łąca zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie

dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 12°;
- 4) strefie ograniczenia zabudowy – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na części graficznej planu, w którym mają zastosowanie ograniczenia w zagospodarowaniu terenu od strony lasów, wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie cyfrowo-literowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, lub wyłącznie oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na części graficznej planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
- 5) pas techniczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) pas techniczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 8) strefa ograniczenia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 4. 1. Na obszarach, o których mowa w § 1 ust. 2, określa 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) KDG – tereny drogi głównej;
- 4) KDZ – tereny drogi zbiorczej;
- 5) KDD – tereny drogi dojazdowej;
- 6) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 8) RZM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami KDG i KDZ.

3. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami KDD i KR.

4. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenów dopuszczonych planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie sytuowania budynków w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości oraz w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków:
 - a) zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na części graficznej planu,
 - b) w strefie ograniczenia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lokalizowania budynków od lasu;
- 2) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej remont, przebudowę oraz nadbudowę jeżeli jest to zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynków do parametrów wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) konstrukcji wsporczych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – 30 m,
 - b) pozostałych budowli – 8 m o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona dla poszczególnych terenów dla potrzeb:
 - a) lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) wydzielania terenu pod drogi publiczne i wewnętrzne,
 - c) powiększenia sąsiadującej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona po podziale będzie miała minimalną powierzchnię jak dla danego terenu.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachowych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie brązowego, czerwonego, czarnego, bordowego i grafitu;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy pokryć dachowych wynikających z zastosowania materiałów dachowych z łupków, gontów, wiór i strzechy i blachy miedzianej pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów;
- 3) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin oraz dachy solarne i fotowoltaiczne;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie szarego, żółtego, bieli, beżu i grafitu;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt. 4 nie dotyczy:
 - a) naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła,
 - b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
- 4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Sokołów Podlaski;
- 5) ustala się ochronę przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem:
 - a) MNW jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) RZ i RZM – jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg;

7) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- a) zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych,
- b) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, nakaz oczyszczenia tych wód do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o numerze AZP 053-078/19 zlokalizowanego w terenie 13RZM.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami 25MNW, 26MNW, 27MNW, 2KDZ, 13KDD, 22RZM, 23RZM, 24RZM, 25RZM oraz 2WS znajdują się w granicach Siedlecko – Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały.

2. Sposób zagospodarowania terenów położonych na obszarach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, określony został ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Wyznacza się pasy techniczne od linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 10 m, po 5 m od osi linii.

2. W pasach technicznych od linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) maksymalna wysokość zieleni do 3 m.

§ 13. 1. Wyznacza się pas techniczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o szerokości 15 m, po 7,5 m od osi linii.

2. W pasie technicznym od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) maksymalna wysokość zieleni do 3 m;
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu.

§ 14. Wskazuje się w obszarze planu występowanie nieoznaczonych rowów melioracyjnych, dla których ustala się nakaz zachowania ciągłości przepływu wód z możliwością przebudowy i zabudowy w przypadku kolizji z projektowaną zabudową.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek powstałych w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem MNW – 1000 m²,
 - b) w terenach oznaczonych MNW-U – 1500 m²;
- 3) ustala się minimalny front działek powstałych w przypadku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) w terenach oznaczonych symbolem MNW – 18 m,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem MNW-U – 20 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60 do 90 stopni;
- 5) powyższe ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi oznaczone symbolami KDG, KDZ i KDD tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych na obszarze planu, zapewniając obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo – komunikacyjnym gminy jak i z układem ponadlokalnym;
- 2) uzupełnienie układu komunikacyjnego stanowią tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami KR;
- 3) drogi przylegające do obszarów planu zapewniają połączenie bezpośrednio z ponadlokalnym oraz gminnym układem komunikacyjnym;
- 4) W terenach oznaczonych symbolami MNW i MNW-U dopuszcza się wyznaczanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zagrodowej – minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż jedno miejsce.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

2. Dopuszcza się likwidację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDD i KR.

4. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza wymienionymi w ust. 3 terenami, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

5. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- 1) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 100 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) do czasu objęcia terenów siecią wodociągową dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody.

6. W zakresie sieci kanalizacyjnej sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych;
- 3) zastosowanie rozwiązań indywidualnych do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

7. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę sieci o średnicy minimalnej 150 mm.

8. W zakresie sieci elektroenergetycznych ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozwój sieci gazowej poprzez budowę nowych przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 2) możliwość zastosowania rozwiązań indywidualnych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się ich budowę sieci kablowych i bezprzewodowych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - 10,0 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 6,0 m, przy czym wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - b) dachy budynków – płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°- 45°,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MNW – z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ lub z drogi stanowiącej działkę 692/3, położonej poza obszarem planu przy jego północnej granicy,
 - b) terenu 2MNW – z drogi stanowiącej działkę 99/2 położoną poza obszarem planu, przy jego wschodniej granicy,
 - c) terenu 3MNW – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD lub 2KDD,
 - d) terenu 4MNW – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD lub 2KR,
 - e) terenu 5MNW – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KR lub 3KR,
 - f) terenu 6MNW – z drogi oznaczonej symbolem 3KR lub drogi stanowiącej działkę 209 położoną poza obszarem planu, przy jego zachodniej granicy,

- g) terenu 7MNW – z drogi stanowiącej działkę 209, położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - h) terenu 8MNW – z drogi oznaczonej symbolem 5KR lub z drogi stanowiącej działkę 298/1, położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - i) terenu 9MNW – z drogi oznaczonej symbolem 5KR, 6KR lub z drogi stanowiącej działkę 298/1 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - j) terenu 10MNW - z drogi oznaczonej symbolem 6KR, 7KR lub z drogi stanowiącej działkę 298/1 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - k) terenu 11MNW - z drogi oznaczonej symbolem 7KR, z drogi stanowiącej działkę 298/1 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy lub z działki 52/4,
 - l) terenów 12MNW i 13MNW – z drogi oznaczonej symbolem 4KDD,
 - m) terenu 14MNW – z drogi oznaczonej symbolem 5KDD lub z drogi stanowiącej działkę 171 położoną poza obszarem planu przy jego północnej granicy,
 - n) terenu 15MNW – z drogi oznaczonej symbolem 5KDD,
 - o) terenu 16MNW - z drogi oznaczonej symbolem 6KDD,
 - p) terenu 17MNW – z drogi oznaczonej symbolem 6KDD, 7KDD lub z drogi stanowiącej działkę 91 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - q) terenu 18MNW – z drogi oznaczonej symbolem 7KDD,
 - r) terenu 19MNW – z drogi oznaczonej symbolem 8KDD lub z drogi stanowiącej działkę 91 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - s) terenu 20MNW – z drogi oznaczonej symbolem 8KDD lub z drogi stanowiącej działkę 236 położoną poza obszarem planu przy jego północnej granicy,
 - t) terenu 21MNW – z drogi stanowiącej działkę 151 położoną poza obszarem planu przy jego południowej granicy,
 - u) terenów 22MNW i 23MNW – z drogi oznaczonej symbolem 9KDD lub z drogi stanowiącej działkę 151 położoną poza obszarem planu przy jego południowej granicy,
 - v) 24MNW – z drogi oznaczonej symbolem 2KDG, 10KDD lub z drogi stanowiącej działkę 60 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 25MNW, 26MNW, 27MNW:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - 10,0 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

- dla garaży i budynków gospodarczych - 6,0 m, przy czym wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - b) dachy budynków – płaskie, oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°- 45°,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 26MNW – z drogi oznaczonej symbolem 13KDD lub z drogi stanowiącej działkę 382 położoną poza obszarem planu przy jego północno - wschodniej granicy lub z drogi stanowiącej działkę 390, położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - b) terenu 25MNW i 27MNW – z drogi oznaczonej symbolem 13KDD lub z drogi stanowiącej działkę 492 położoną poza obszarem planu przy jego północno - wschodniej granicy;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług kultu religijnego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - 10,0 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków usługowych - 12,0 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla garaży i budynków gospodarczych - 8,0 m, przy czym wyłącznie jako jednokondygnacyjne,
 - b) dachy budynków – płaskie, oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°- 45°,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,005,

- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 1MNW-U – z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ lub z drogi stanowiącej działkę 99/2 położoną poza obszarem planu przy jego wschodniej granicy,
 - b) terenu 2MNW-U – z drogi oznaczonej symbolem 4KR lub z drogi stanowiącej działkę 298/1 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - c) terenu 3MNW-U – z drogi oznaczonej symbolem 3KDD, 4KR lub z drogi stanowiącej działkę 298/1 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - d) terenu 4MNW-U – z drogi oznaczonej symbolem 2KDG,
 - e) terenu 5MNW-U – z drogi oznaczonej symbolem 2KDG, 10KDD lub z drogi stanowiącej działkę 100/3 położoną poza obszarem planu przy jego wschodniej granicy,
 - f) terenu 6MNW-U – z drogi oznaczonej symbolem 10KDD lub z drogi stanowiącej działkę 60 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy lub z drogi stanowiącej działkę 100/3 położoną poza obszarem planu przy jego wschodniej granicy,
 - g) terenu 7MNW-U – z drogi oznaczonej symbolem 5KDG;
- 5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG, 5KDG:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KDG – do 10,3 m, zgodnie z częścią graficzną planu, co stanowi poszerzenie projektowanej drogi przylegającej do obszaru planu,
 - b) drogi 2KDG i 3KDG – 22,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) drogi 4KDG – od 16,2 m do 17,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) drogi 5KDG – od 16,7 m do 17,8 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KDZ – 10,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi 2KDZ – od 2,5 m do 15,5 m – zgodnie z częścią graficzną planu;

- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KDD – 10,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi 2KDD – 14,3 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) drogi 3KDD – od 8,0 m do 8,1m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) drogi 4KDD – od 9,1 m do 11,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) drogi 5KDD – od 9,5 m do 11,7 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - f) drogi 6KDD – od 11,7 m do 15,8 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - g) drogi 7KDD – od 12,0 m do 13,9 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - h) drogi 8KDD – od 8,6 m do 12,4 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - i) drogi 9KDD – 8,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - j) drogi 10KDD – od 8,0 m do 8,6 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - k) drogi 11KDD – 6,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - l) drogi 12KDD – od 9,1 m do 9,8 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - m) drogi 13KDD – od 11,8 m do 12,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KR – 3,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) drogi 2KR – 5,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) drogi 3KR, 7KR – 6,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) drogi 4KR – 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) drogi 5KR – 7,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - f) drogi 6KR – 8,5 m, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1RZ:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków - 12,0 m,
 - dla budowli rolniczych - 15,0 m,
 - b) dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1RZ z drogi oznaczonej symbolem 3KDG;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM, 18RZM, 19RZM, 20RZM, 21RZM:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków - 12,0 m,
 - dla budowli rolniczych - 15,0 m,
 - b) dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1RZM – z drogi stanowiącej działkę 175 położoną poza obszarem planu przy jego południowej granicy lub z drogi stanowiącej działkę 34 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - b) terenu 2RZM, 3RZM – z drogi stanowiącej działkę 175 położoną poza obszarem planu przy jego południowej granicy,

- c) terenu 4RZM – z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - d) terenu 5RZM – z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 1KDG lub z drogi stanowiącej działkę 99/2 położoną poza obszarem planu przy jego wschodniej granicy,
 - e) terenu 6RZM – z drogi oznaczonej symbolem 3KDD,
 - f) terenu 7RZM – z drogi stanowiącej działkę 214 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - g) terenu 8RZM – z drogi oznaczonej symbolem 5KDD lub z drogi stanowiącej działkę 214 położoną poza obszarem planu przy jego wschodniej granicy,
 - h) terenu 9RZM – z drogi oznaczonej symbolem 5KDD,
 - i) terenu 10RZM – z drogi oznaczonej symbolem 7KDD lub z drogi stanowiącej działkę 91 położoną poza obszarem planu przy jego zachodniej granicy,
 - j) terenu 11RZM – z drogi oznaczonej symbolem 9KDD lub z drogi stanowiącej działkę 151 położoną poza obszarem planu przy jego południowej granicy,
 - k) terenu 12RZM – z drogi oznaczonej symbolem 3KDG, 11KDD,
 - l) terenu 13RZM – z drogi oznaczonej symbolem 3KDG, 11KDD lub z drogi stanowiącej działkę 60 położoną poza obszarem planu przy jego wschodniej granicy,
 - m) terenu 14RZM – z drogi oznaczonej symbolem 4KDG,
 - n) terenu 15RZM – z drogi oznaczonej symbolem 4KDG lub z drogi stanowiącej działkę 127 położoną poza obszarem planu przy jego północnej granicy,
 - o) terenu 16RZM, 18RZM – z drogi oznaczonej symbolem 5KDG,
 - p) terenu 17RZM – z drogi oznaczonej symbolem 5KDG lub z drogi stanowiącej działkę 127 położoną poza obszarem planu przy jego północnej granicy,
 - q) terenu 19RZM – z drogi oznaczonej symbolem 12KDD lub z drogi stanowiącej działkę 163 położoną poza obszarem planu przy jego północnej granicy,
 - r) terenu 20RZM – z drogi oznaczonej symbolem 12KDD,
 - s) terenu 21RZM – z drogi stanowiącej działkę 163 położoną poza obszarem planu przy jego południowej granicy;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 22RZM, 23RZM, 24RZM, 25RZM:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków - 12,0 m,
 - dla budowli rolniczych - 15,0 m,

- b) dachy budynków – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25° - 45°,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 22RZM, 23RZM, 25RZM – z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ,
 - b) terenu 24RZM – z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ przez teren 2WS, 23RZM i 25RZM,
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) ustala się nakaz utrzymania cieku w formie otwartej za wyjątkiem realizacji przepustów i mostów;
- 3) maksymalna długość zabudowy rowu w celu realizacji obiektu mostowego lub przepustu – 8,0 m;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 12.

Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Sokołów Podlaski