



UrbanConsulting Filip Sokołowski

ul. Wichrowa 22, 81-577 Gdynia

NIP: 575-176-28-94

e-mail: filip@urbanconsulting.pl

tel. (+48)608-292-492

kontakt w sprawie projektu planu:

tel. (+48)696-494-464

(+48)606-771-262

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla części obrębów Chmielew, Emilianów, Kostki, Pogorzel,
Skibniew – Kurcze, Skibniew – Podawce, Wólka Miedzyńska,
Ząbków i Ząbków – Kolonia, w gminie Sokołów Podlaski

ETAP: OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

Opracowanie:

mgr Filip Sokołowski – Główny projektant

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr inż. arch. Maja Geryszewska – planowanie przestrzenne

Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym

/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

inż. arch. Aleksandra Brudło – planowanie przestrzenne

mgr Agata Gołąb – prognoza oddziaływania na środowisko

luty, 2026 r.

Uchwała Nr .../.../.....
Rady Gminy Sokółów Podlaski
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chmielew, Emilianów, Kostki, Pogorzel, Skibniew – Kurcze, Skibniew – Podawce, Wólka Miedzyńska, Ząbków i Ząbków – Kolonia, w gminie Sokółów Podlaski

Działając 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) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668 i poz. 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.), 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 Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) oraz art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), Rada Gminy Sokółów Podlaski uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą VIII/39/2024 Rady Gminy Sokółów Podlaski z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chmielew, Emilianów, Kostki, Pogorzel, Skibniew – Kurcze, Skibniew – Podawce, Wólka Miedzyńska, Ząbków i Ząbków – Kolonia, w gminie Sokółów Podlaski, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy Sokółów Podlaski”, uchwalonego uchwałą nr LXII/325/2023 Rady Gminy Sokółów Podlaski z dnia 26 kwietnia 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chmielew, Emilianów, Kostki, Pogorzel, Skibniew – Kurcze, Skibniew – Podawce, Wólka Miedzyńska, Ząbków i Ząbków – Kolonia, w gminie Sokółów Podlaski.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chmielew, Emilianów, Kostki, Pogorzel, Skibniew – Kurcze, Skibniew – Podawce, Wólka Miedzyńska, Ząbków i Ząbków – Kolonia, w gminie Sokółów Podlaski, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni ok. 954 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do uchwały.

§ 2.

Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu, arkusze A-C, w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopalin.

§ 4.

1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach od 1 do 11;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 12.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5.

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje;
- 2) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;
- 5) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 6) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, części budowlanej elektrowni wiatrowych, masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, elementów technicznych elektrowni wiatrowej oraz

termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 8) **przedpolu budynku** - należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 9) **urządzeniu fotowoltaicznym** - należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieniowania słonecznego;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 2m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew i krzewów rodzimych, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach lub wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od dróg, w przypadku lokalizacji tych urządzeń na przedpolu budynku.

§ 6.

Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu stanowią obowiązujące ustalenie planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;
- 4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) wymiar w metrach;
- 7) strefa obserwacji archeologicznej dla stanowisk ujętych w ewidencji zabytków;
- 8) strefa z ograniczeniami z zabudowie i zagospodarowaniu terenu związana z odległością od lasu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7.

Obszar planu obejmuje łącznie **187** terenów, wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MNW**;
- 2) tereny elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **PEW-RN**;
- 3) tereny elektrowni wiatrowej lub gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **PEW-RNR**;

- 4) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **PEF**;
- 5) teren drogi głównej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDG**;
- 6) tereny drogi zbiorczej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDZ**;
- 7) terenów drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **KDL**;
- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **25** oraz symbolem literowym **KR**;
- 9) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **33** oraz symbolem literowym **RN**;
- 10) terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **6** oraz symbolem literowym **RN-L**;
- 11) terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **33** oraz symbolem literowym **RNR**;
- 12) terenów łąk i pastwisk, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **14** oraz symbolem literowym **RNL**;
- 13) teren łąk i pastwisk lub lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **RNL-L**;
- 14) terenów zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **RZM**;
- 15) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **RZP**;
- 16) terenów lasu, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **46** oraz symbolem literowym **L**;
- 17) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **ZP**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

1. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35m². Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.
2. Na działkach zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW** oraz **RZM**, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego, zgodnie z ustaleniami planu
3. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW** oraz **RZM** obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.
4. W granicach terenu objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
 - 1) tereny oznaczone symbolem **MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolem **RZM** zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich, istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy oraz zmiany przebiegu lub kanalizacji rowów melioracyjnych;
 - 3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - 4) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt przez tereny, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;
 - 5) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;
 - 6) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.
3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy instalacji odnawialnego źródła energii wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 3) lokalizacji biogazowni rolniczych w odległości mniejszej niż 1000 m od terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
 - 4) użytkowania i zagospodarowania terenu, które generuje emisje powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy obserwacji archeologicznej dla stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji

zabytków, wyznaczone dla ochrony stanowisk archeologicznych o numerach: AZP 51-77/7 m.1, AZP 51-77/4 m.1, AZP 52-77/14 m. 1, dla których dopuszcza się realizację inwestycji związanych z naruszeniem gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:
 - 1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.
2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.
3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.
4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:
 - 1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;
 - 2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);
 - 3) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd.
5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.
6. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, w części wykraczającej poza linię zabudowy dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont.
7. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

8. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.
9. Dopuszcza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-RN** oraz **PEW-RNR** z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu;
 - 2) lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu zarówno na obszarach objętych planem, jak i poza jego granicami;
 - 3) odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
 - 4) łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 4 sztuk.

Rozdział 7

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

§ 12.

Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 8

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

§ 13.

Ustala się strefę z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działek:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW**: 1000 m²,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-RN**, **PEW-RNR**, wyłącznie przy scalaniu i podziale działek przeznaczonych do lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii: 1500 m²,
 - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem **PEF**: w liniach rozgraniczających terenu.

- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20 m. Dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15.

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojazdów i dojazdów.
3. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga wojewódzka nr 627, drogi powiatowe nr 4233W, 4234W, 4235W i drogi gminne nr 390703W, 390704W, 390705W, 390706W.
4. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 8 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.
5. Na terenach oznaczonych symbolami **PEW-RN** oraz **PEW-RNR** dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6m.
6. Dopuszcza się wykorzystanie, przebudowę i czasowe poszerzenie dróg dojazdowych do gruntów rolnych w celu transportu elementów niezbędnych do budowy elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
7. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z jego podstawowym przeznaczeniem, oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
8. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) dla terenów **PEW-RNR**, **PEW-RNL**, **PEF**: 1 miejsce na 5 osób niezbędnych do eksploatacji obiektu budowlanego;
 - 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;
 - 3) należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania, wynikająca z pkt 1 będzie równa lub wyższa niż 6;
 - 4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w granicach działki budowlanej;

- 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **RN, RNL, RNR**;
- 6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1 w granicach terenów oznaczonych symbolem **KDL, KDZ, KR**;
- 7) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, legalizacji, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zapewnienie wody dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
 - 3) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: 60 mm.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się nakaz:
 - 1) zasilania energetycznego terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;
 - 2) stosowania wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa ochrony środowiska.
4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się :
 - 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej: 160 mm,
 - ciśnieniowej: 50 mm;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) do indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników,
 - b) do przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy siedliskowej, na terenach, oddalonej od istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego

- wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- 3) stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
 - 4) zabezpieczenia odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
 - 5) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: 160 mm.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.
8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 17.

1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 17 ust. 2 pkt 2.
2. Lokalizację stacji elektroenergetycznych oraz magazynów energii dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **PEW-RN**, **PEW-RNR**.
3. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.
4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. Lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach **MNW**, **RZM** i **RZP** dopuszcza się wyłącznie w formie mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18.

Dla terenu **1MNW** (o powierzchni ok. 0,24 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

- 9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - 11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 30-45 stopni,
 - b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia 12-45 stopni lub dach płaski,
 - c) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązu, szarości;
 - 12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, szarym, beżowym, écru; cegła licowa, płytki elewacyjne, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:
- 1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;
 - 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 11 ust. 4.
4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 19.

Dla terenów **1PEW-RN** (o powierzchni ok. 15,94 ha) oraz **2PEW-RN** (o powierzchni ok. 33,95 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej lub rolnictwa z zakazem zabudowy.
Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, magazynem energii, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja, oraz parkingami i placami niezbędnymi do obsługi inwestycji;
 - 2) gruntów ornych oraz upraw;
 - 3) łąk i pastwisk;
 - 4) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 260 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 9 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 180 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 sztuka na teren.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
 4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
 6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 20.

Dla terenów **1PEW-RNR** (o powierzchni ok. 30,47 ha) oraz **2PEW-RNR** (o powierzchni ok. 9,60 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektrowni wiatrowej lub gruntów ornych oraz upraw.
Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) elektrowni wiatrowych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównym punktem odbioru, obiektami socjalnymi i magazynowymi, magazynem energii, a także dojazdami do działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja, oraz parkingami i placami niezbędnymi do obsługi inwestycji;
 - 2) gruntów ornych oraz upraw;
 - 3) masztów do pomiaru prędkości i kierunku wiatru.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500 m²;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 7) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej: 260 m;
 - 8) maksymalna całkowita wysokość masztu do pomiaru prędkości i kierunku wiatru: 160 m;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7 i 8: 9 m;
 - 10) maksymalna średnica wirnika elektrowni wiatrowej wraz z łopatom: 180 m;
 - 11) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych: 1 sztuka na teren.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21.

Dla terenu **1PEF** (o powierzchni ok. 1,25 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;
 - 2) realizację zaplecza technicznego oraz sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, magazynów energii, pomieszczeń socjalnych i magazynowych dla doraźnej obsługi terenu, a także dojazdów przeznaczonych do obsługi inwestycji, parkingów i placów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;
 - 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;
 - 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 6 m,
 - b) dla budowli: 12 m;
 - 10) geometria głównych połaci dachu: dach płaski.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 22.

Dla terenu **1KDG** (o powierzchni ok. 9,24 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 23.

Dla terenów **1KDZ** (o powierzchni ok. 2,09 ha), **2KDZ** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **3KDZ** (o powierzchni ok. 0,55 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 24.

Dla terenów **1KDL** (o powierzchni ok. 0,82 ha), **2KDL** (o powierzchni ok. 1,52 ha), **3KDL** (o powierzchni ok. 0,92 ha), **4KDL** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **5KDL** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **6KDL** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **7KDL** (o powierzchni ok. 1,45 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 25.

Dla terenów **1KR** (o powierzchni ok. 0,64 ha), **2KR** (o powierzchni ok. 1,30 ha), **3KR** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **4KR** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **5KR** (o powierzchni ok. 1,52 ha), **6KR** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **7KR** (o powierzchni ok. 0,77 ha), **8KR** (o powierzchni ok.

0,03 ha), **9KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **10KR** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **11KR** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **12KR** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **13KR** (o powierzchni ok. 0,22ha), **14KR** (o powierzchni ok. 0,44 ha), **15KR** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **16KR** (o powierzchni ok. 0,03 ha), **17KR** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **18KR** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **19KR** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **20KR** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **21KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **22KR** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **23KR** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **24KR** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **25KR** (o powierzchni ok. 0,15 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 26.

Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 1,55 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 2,69 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 14,72 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 0,85 ha), **6RN** (o powierzchni ok. 2,88 ha), **7RN** (o powierzchni ok. 0,88 ha), **8RN** (o powierzchni ok. 0,08 ha), **9RN** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **10RN** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **11RN** (o powierzchni ok. 4,08 ha), **12RN** (o powierzchni ok. 5,85 ha), **13RN** (o powierzchni ok. 1,65 ha), **14RN** (o powierzchni ok. 3,49 ha), **15RN** (o powierzchni ok. 0,33 ha), **16RN** (o powierzchni ok. 0,50 ha), **17RN** (o powierzchni ok. 0,25 ha), **18RN** (o powierzchni ok. 3,34 ha), **19RN** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **20RN** (o powierzchni ok. 4,07 ha), **21RN** (o powierzchni ok. 5,45 ha), **22RN** (o powierzchni ok. 0,87 ha), **23RN** (o powierzchni ok. 7,42 ha), **24RN** (o powierzchni ok. 2,92 ha), **25RN** (o powierzchni ok. 1,31 ha), **26RN** (o powierzchni ok. 3,92 ha), **27RN** (o powierzchni ok. 8,44 ha), **28RN** (o powierzchni ok. 1,03 ha), **29RN** (o powierzchni ok. 7,80 ha), **30RN** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **31RN** (o powierzchni ok. 11,28 ha), **32RN** (o powierzchni ok. 26,78 ha), **33RN** (o powierzchni ok. 6,15 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15 m.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 27.

Dla terenów **1RN-L** (o powierzchni ok. 6,96 ha), **2RN-L** (o powierzchni ok. 1,19 ha), **3RN-L** (o powierzchni ok. 1,56 ha), **4RN-L** (o powierzchni ok. 1,03 ha), **5RN-L** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **6RN-L** (o powierzchni ok. 1,29 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren łąk i pastwisk lub lasu. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się:
 - 1) lokalizację:
 - a) gruntów ornych oraz upraw,
 - b) łąk i pastwisk;
 - 2) zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15 m.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 28.

Dla terenów **1RNR** (o powierzchni ok. 43,19 ha), **2RNR** (o powierzchni ok. 5,28 ha), **3RNR** (o powierzchni ok. 5,19 ha), **4RNR** (o powierzchni ok. 6,96 ha), **5RNR** (o powierzchni ok. 5,17 ha), **6RNR** (o powierzchni ok. 1,72 ha), **7RNR** (o powierzchni ok. 1,67 ha), **8RNR** (o powierzchni ok. 24,35 ha), **9RNR** (o powierzchni ok. 52,31 ha), **10RNR** (o powierzchni ok. 62,32 ha), **11RNR** (o powierzchni ok. 6,89 ha), **12RNR** (o powierzchni ok. 50,07 ha), **13RNR** (o powierzchni ok. 2,91 ha), **14RNR** (o powierzchni ok. 1,07 ha), **15RNR** (o powierzchni ok. 0,83 ha), **16RNR** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **17RNR** (o powierzchni ok. 67,32 ha), **18RNR** (o powierzchni ok. 3,44 ha), **19RNR** (o powierzchni ok. 24,09 ha), **20RNR** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **21RNR** (o powierzchni ok. 69,77 ha), **22RNR** (o powierzchni ok. 0,02 ha), **23RNR** (o powierzchni ok. 4,23 ha), **24RNR** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **25RNR** (o powierzchni ok. 2,66 ha), **26RNR** (o powierzchni ok. 0,69 ha), **27RNR** (o powierzchni ok. 0,81 ha), **28RNR** (o powierzchni ok. 1,04 ha), **29RNR** (o powierzchni ok. 4,49 ha), **30RNR** (o powierzchni ok. 2,65 ha), **31RNR** (o powierzchni ok. 1,31 ha), **32RNR** (o powierzchni ok. 17,19 ha), **33RNR** (o powierzchni ok. 14,75 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren gruntów ornych oraz upraw.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15 m.
3. W granicach terenów **1RNR**, **12RNR** oraz **33RNR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa obserwacji archeologicznej dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 29.

Dla terenów **1RNL** (o powierzchni ok. 16,04 ha), **2RNL** (o powierzchni ok. 3,22 ha), **3RNL** (o powierzchni ok. 0,14 ha), **4RNL** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **5RNL** (o powierzchni ok. 3,87 ha), **6RNL** (o powierzchni ok. 9,07 ha), **7RNL** (o powierzchni ok. 2,36 ha), **8RNL** (o powierzchni ok. 18,84 ha), **9RNL** (o powierzchni ok. 0,82 ha), **10RNL** (o powierzchni ok. 1,43 ha), **11RNL** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **12RNL** (o powierzchni ok. 5,25 ha), **13RNL** (o powierzchni ok. 2,04 ha), **14RNL** (o powierzchni ok. 1,34 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren łąk i pastwisk.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15 m.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 30.

Dla terenu **1RNL-L** (o powierzchni ok. 0,75 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren łąk i pastwisk lub lasu. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się:
 - 1) lokalizację łąk i pastwisk;
 - 2) zalesienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15 m.
3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 31.

Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 0,22 ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **6RZM** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **7RZM** (o powierzchni ok. 0,54 ha), **8RZM** (o powierzchni ok. 0,67 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
 - 1) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne;
 - 2) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt oraz budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt 1.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:
 - a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 12-45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci 12-45 stopni lub dach płaski.
3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- 1) budynki i budowle rolnicze należy lokalizować prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na tej samej działce z zachowaniem niezabudowanego podwórza;
- 2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 12 ust. 4.
4. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
5. Na terenach **3RZM**, **5RZM** oraz **6RZM** ustalono lokalizację strefy z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związaną z odległością od lasu, zgodnie z częścią graficzną planu, w której obowiązują zasady lokalizacji budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 32.

Dla terenów **1RZP** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **2RZP** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **3RZP** (o powierzchni ok. 0,24 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów budowlanych, stanowiących część składową tego gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:
 - a) zabudowę gospodarczą przeznaczoną na prowadzenie gospodarstwa rolnego,
 - b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt oraz budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt 1;
 - 2) gruntów ornych oraz upraw;
 - 3) łąk i pastwisk.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu, przy czym na terenach **4RZP** i **5RZP** należy zachować odległości od lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;
 - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
 - 8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 12-45 stopni. Dopuszcza się dach płaski.

3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 33.

Dla terenów **1L** (o powierzchni ok. 0,29 ha), **2L** (o powierzchni ok. 51,94 ha), **3L** (o powierzchni ok. 4,72 ha), **4L** (o powierzchni ok. 1,67 ha), **5L** (o powierzchni ok. 3,39 ha), **6L** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **7L** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **8L** (o powierzchni ok. 3,33 ha), **9L** (o powierzchni ok. 4,95 ha), **10L** (o powierzchni ok. 1,48 ha), **11L** (o powierzchni ok. 1,64 ha), **12L** (o powierzchni ok. 2,62 ha), **13L** (o powierzchni ok. 2,85 ha), **14L** (o powierzchni ok. 1,21 ha), **15L** (o powierzchni ok. 1,25 ha), **16L** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **17L** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **18L** (o powierzchni ok. 2,01 ha), **19L** (o powierzchni ok. 1,89 ha), **20L** (o powierzchni ok. 1,12 ha), **21L** (o powierzchni ok. 0,79 ha), **22L** (o powierzchni ok. 0,72 ha), **23L** (o powierzchni ok. 0,37 ha), **24L** (o powierzchni ok. 0,07 ha), **25L** (o powierzchni ok. 0,28 ha), **26L** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **27L** (o powierzchni ok. 0,61 ha), **28L** (o powierzchni ok. 0,68 ha), **29L** (o powierzchni ok. 3,18 ha), **30L** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **31L** (o powierzchni ok. 1,49 ha), **32L** (o powierzchni ok. 7,26 ha), **33L** (o powierzchni ok. 2,46 ha), **34L** (o powierzchni ok. 0,11 ha), **35L** (o powierzchni ok. 3,57 ha), **36L** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **37L** (o powierzchni ok. 0,21 ha), **38L** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **39L** (o powierzchni ok. 0,78 ha), **40L** (o powierzchni ok. 5,40 ha), **41L** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **42L** (o powierzchni ok. 0,16 ha), **43L** (o powierzchni ok. 8,35 ha), **44L** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **45L** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **46L** (o powierzchni ok. 1,84 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren lasów.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15 m.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 34.

Dla terenu **1ZP**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: teren zielenie urządzonej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15 m.
3. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy z odrębne z zakresu prawa wodnego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 15.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 16 i § 17.
6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 35.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokołów Podlaski.
2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Sokółów Podlaski z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chmielew, Emilianów, Kostki, Pogorzel, Skibniew – Kurcze, Skibniew – Podawce, Wólka Miedzyńska, Ząbków i Ząbków – Kolonia, w gminie Sokółów Podlaski

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „upizp”.

W granicach objętych projektem planu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokółów Podlaski, obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenach łąk i pastwisk, gruntów ornych oraz lasów. Przewidywane w przedmiotowym projekcie planu rozwiązania nie naruszają ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sokółów Podlaski przyjęte uchwałą nr VII/52/99 Rady Gminy Sokółów Podlaski z dnia 27 kwietnia 1999 r., zmienione Uchwałą nr V/31/2015 Rady Gminy Sokółów Podlaski z dnia 10 marca 2015 r., Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 grudnia 2019 r., Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 lipca 2022 r. oraz Uchwałą nr LXII/325/2023 Rady Gminy Sokółów Podlaski z dnia 26 kwietnia 2023 r.* Ponadto zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Gminy została zwolniona z obowiązku stwierdzania, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych.

Procedura sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chmielew, Emilianów, Kostki, Pogorzel, Skibniew – Kurcze, Skibniew – Podawce, Wólka Miedzyńska, Ząbków i Ząbków – Kolonia, w gminie Sokółów Podlaski* prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 17 upizp oraz w związku z *Uchwałą VIII/39/2024 Rady Gminy Sokółów Podlaski z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Chmielew, Emilianów, Kostki, Pogorzel, Skibniew – Kurcze, Skibniew – Podawce, Wólka Miedzyńska, Ząbków i Ząbków – Kolonia, w gminie Sokółów Podlaski.*

Głównym celem prac planistycznych jest dopuszczenie w granicach planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, wraz z infrastrukturą techniczną. Wniosek o sporządzenie tego planu złożył prywatny inwestor.

Projekt planu opracowano ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przy czym wyznaczono nowe tereny pod lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z wydaną decyzją administracyjną oraz w oddaleniu od terenów zabudowy istniejącej i wyznaczonej jako kierunek w studium. Podejście zastosowane przy opracowaniu planu jest wyrazem wyważenia interesu publicznego i prywatnego oraz poszanowaniem prawa własności.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) lokalizacja elektrowni wiatrowych może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego. Z kolei zgodnie z art. 7 ust. 1 plan miejscowy, na podstawie którego ma być lokalizowana elektrownia wiatrowa określa maksymalną całkowitą wysokość elektrowni wiatrowej, maksymalną średnicę wirnika wraz z łopatom i maksymalną liczbę elektrowni wiatrowych. Parametry te zostały w planie ustalone zgodnie z deklaracją inwestorów, którzy złożyli wniosek o sporządzenie tego planu, co znalazło potwierdzenie w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do popracowania niniejszego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że są to parametry maksymalne, ponieważ etap planistyczny jest wczesnym etapem procesu inwestycyjnego i na czas jego realizacji nie jest znany konkretny model planowanej elektrowni wiatrowej.

Przez obszar planu przebiegają droga wojewódzka nr 627, drogi powiatowe nr 4233W, 4234W, 4235W oraz drogi gminne nr 390703W, 390704W, 390705W, 390706W. Projekt planu uwzględnia projektowaną przebudowę drogi wojewódzkiej nr 627 zgodnie z wydaną decyzją administracyjną.

Sejmik Województwa Mazowieckiego r. uchwałą nr 48/24 przyjął audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego. W granicach obszaru objętego planem, w audycie nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 9 planu).

Zgodnie z częścią graficzną planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono w planie tereny oznaczone symbolem **PEW-RN** oraz **PEW-RNR**. Plan wprowadza następujące warunki do posadowienia elektrowni wiatrowych w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-RN** oraz **PEW-RNR**:

- zasięg pracy łopat wirnika elektrowni wiatrowej nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **PEW-RN** oraz **PEW-RNR**;
- lokalizacja elektrowni wiatrowych nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zlokalizowanych w granicach planu i poza nim;
- odległość elektrowni wiatrowej od budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700 m;
- łączna liczba elektrowni wiatrowych w granicach planu nie przekroczy 4 sztuk.

Proces inwestycyjny lokalizacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni wiatrowych jest procesem złożonym i długotrwałym. Uchwalenie planu miejscowego następuje na wczesnym etapie tego procesu, na którym nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie parametrów technicznych planowanych instalacji. Z tego powodu wskazana jest pewna elastyczność w podejściu do wyznaczania terenów, w granicach których możliwa będzie lokalizacja odnawialnych źródeł energii. Jest to szczególnie istotne z uwagi na fakt, że po uchwalonym planie miejscowym inwestor zobowiązany jest uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, w której określa się szczegóły dotyczące parametrów i lokalizacji planowanych instalacji. W związku z powyższym, w granicach terenów oznaczonych symbolem **PEW-RN**, **PEW-RNR** poza instalacjami OZE zostało dopuszczone niezbędne zaplecze techniczne, a także dojazdy. W przypadku energetyki wiatrowej teren

niezbędny do posadowienia elektrowni wiatrowej i organizacji placu serwisowego zajmuje zazwyczaj nie więcej niż 2000 – 2500 m². Pozostały grunt, zlokalizowany pomiędzy elektrowniami wiatrowymi, a nawet bezpośrednio pod pracującymi łopatami wirnika elektrowni wiatrowej może być wykorzystywany rolniczo, z wyjątkiem terenów stanowiących dojazdy do poszczególnych elektrowni. Po wybudowaniu elektrowni wiatrowych pozostały teren będzie mógł być wykorzystywany w sposób dotychczasowy na podstawie obowiązujących przepisów.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w granicach planu położony jest obszar gminy odległy o co najmniej 700 m od terenów **PEW-RN**, **PEW-RNR**, na których dopuszczono lokalizację nowych elektrowni wiatrowych.

Ustalenia planu są wynikiem poszanowania prawa własności właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach tego planu i nie wprowadza nadmiernych ograniczeń w stosunku do planowanych funkcji poszczególnych terenów. Dla każdego z terenów ustalona została stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości. Jest to wyraz uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości poszczególnych nieruchomości oraz potencjalnego wzrostu tej wartości po uchwaleniu niniejszego planu.

Przy wyznaczaniu granic terenów, na których możliwa jest lokalizacja elektrowni wiatrowych brano pod uwagę ustalenia obowiązującego studium w zakresie rozmieszczenia obszarów, dla których dopuszczono rozwój zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w wyniku uchwalenia tego planu nie zostanie ograniczony rozwój poszczególnych miejscowości zlokalizowanych w otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych. Jest to wyraz poszanowania zarówno interesów poszczególnych mieszkańców i innych właścicieli gruntów zlokalizowanych w granicach planu jak i interesu publicznego, który dopuszcza realizację inwestycji przynoszących korzyści zarówno materialne, w postaci wpływów do budżetu gminy, jak również niematerialne w postaci wspierania rozwoju energetyki opartej na nieemisyjnych źródłach energii. Jest to działanie prospołeczne i zgodne z polityką energetyczną Polski, zmierzającą do zwiększenia udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie energetycznym kraju.

W § 16 i § 17 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 16 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 upizp.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizowana jest zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Z uwagi na fakt, że plan miejscowy dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych, w ramach przystąpienia do sporządzenia planu zorganizowane zostały spotkania otwarte, zarówno w formie bezpośredniej jak i w formie spotkania realizowanego za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w spotkaniach otwartych brał udział Wójt Gminy Sokołów Podlaski, przedstawiciele inwestora planującego lokalizację elektrowni wiatrowych w granicach planu, jak również przedstawiciel komisji urbanistyczno-architektonicznej. W ramach spotkań zostały omówione podstawowe założenia projektu oraz poszczególne etapy procedury planistycznej, ze szczególnym wskazaniem na możliwości partycypacji społecznej w pracach nad planem. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu, jak również o możliwościach i terminie składania wniosków, a także terminach spotkań została opublikowana w sposób przewidziany przepisami prawa, zarówno przez Wójta Gminy Sokołów Podlaski, jak również

wójtów i burmistrzów gmin pobliskich, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 10-krotność maksymalnej całkowitej wysokości planowanych elektrowni wiatrowych, tj. Burmistrza Miasta i Gminy Kosów Lacki, Wójta Gminy Miedzna oraz Wójta Gminy Sabnie . Na etapie przystąpienia do opracowania projektu planu wpłynęło 12 wniosków od instytucji publicznych (w tym 3 wnioski po terminie) oraz 2 wnioski od osób prywatnych (w tym jeden wniosek po terminie). W trakcie opracowania projektu planu wnioski zostały rozstrzygnięte. Na etapie przystąpienia do planu wystąpiono również o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko.

Przygotowany projekt planu został przekazany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do dnia r. uzyskano wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia, w tym uzgodnienia instytucji odpowiedzialnych za bezpieczeństwo i ochronę Państwa.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sokołowie Podlaskim odpowiedziały na wniosek Wójta Gminy Sokołów Podlaski uzgadniając zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Ocenia ona wpływ planowanego zagospodarowania na poszczególne komponenty środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem tego wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano dane z prowadzonego na obszarze planowanej inwestycji wiatrowej monitoringu ptaków i nietoperzy, a także opis środowiska przyrodniczego występującego w granicach planu. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu jest korzystne nie tylko z punktu widzenia wnioskodawcy, ale również z punktu widzenia interesu publicznego Gminy. W stanie istniejącym obszar objęty planem stanowią głównie grunty rolne, niezabudowane. Wykorzystanie części tego obszaru dla lokalizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych nie ograniczy w nadmierny sposób dotychczasowych możliwości wykorzystania tego obszaru. Wpłynie natomiast na zwiększenie efektywności jego wykorzystania. Lokalizacja odnawialnych źródeł energii w Gminie to z pewnością korzyści płynące z podatku od nieruchomości, ale nie tylko. Rozwój zarówno energetyki wiatrowej jak i energetyki słonecznej wpisany jest w politykę energetyczną kraju. Transformacja energetyczna wymusza także zmiany w prawie, które zmierzają do umożliwienia korzystania z energii w miejscu jej produkcji. To z kolei sprawia, że rozwój odnawialnych źródeł energii pociągnie za sobą rozwój inwestycji, które z tej energii będą mogły korzystać. Nowe inwestycje to z kolei m.in. nowe miejsca pracy, podatki od nieruchomości oraz od prowadzonej działalności gospodarczej. Można założyć, że koszty sporządzenia przedmiotowego planu będą niewspółmierne do korzyści jakie przyniesie realizacja jego ustaleń.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej *Uchwałą Nr LXII/324/2023 Rady Gminy Sokołów Podlaski z dnia 26 kwietnia r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Sokołów Podlaski*. Zgodnie z uchwałą: „(...) uwzględniając potrzebę zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, plan miejscowy stanowi podstawowe i jedyne skuteczne narzędzie związane z zarządzaniem przestrzenią, natomiast samorząd, jako organ właściwy w kwestii jego sporządzenia i uchwalenia, powinien dążyć do całkowitego pokrycia obszaru gminy jego ustaleniami.”

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla Gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Plan umożliwi lokalizację elektrowni wiatrowych oraz elektrowni słonecznych. Funkcjonowanie elektrowni OZE w granicach planu wpłynie pozytywnie na wzrost wpływu dla gminy z tytułu podatków i opłat. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.