

8106

UCHWAŁA Nr XI/67/2003

RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE PODLASKIM

z dnia 22 października 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów strategicznych 3, 4, 5, 6 w rejonie ulic: Piłsudskiego, Powstańców Wielkopolskich, Orzeszkowej, Bartoszewej, Polnej, Ogrodowej, Siedleckiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z póź. zm.) w związku z uchwałą nr XXXVI/219/01z dnia 23 października 2001r. zmieniającą uchwałę nr XIV/69/99 z dnia 29 lipca 1999r. Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Sokołowie Podlaskim, uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w południowo – wschodniej części miasta Sokołów Podlaski. Obszar objęty planem określają granice naniesione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem planu jest określenie zasad zagospodarowania obszarów strategicznych rozwoju miasta, opisanych numerami 3, 4, 5, 6 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Sokołowa Podlaskiego, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej nr XIV/68/99 z dnia 29 lipca 1999r. i przeznaczonych głównie na potrzeby jednorodzinne budownictwa mieszkaniowego.

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z terenami niezbędnymi do wytyczenia ścieżek rowerowych i innych urządzeń pomocniczych,
- 3) tereny przoznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,

- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy, minimalne powierzchnie działek budowlanych, maksymalny procent zabudowy działki, maksymalną intensywność zabudowy, procent powierzchni pokrytych roślinnością na terenach niezabudowanych, maksymalną wysokość zabudowy określoną liczbą kondygnacji oraz zasadę rozmieszczenia dominant przestrzennych,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów leśnych,
- 9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu,
- 10) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz obszarów scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. Rysunek planu, o którym mowa w § 1, przedstawia na mapie w skali 1:1000 następujące obowiązujące ustalenia zawarte w niniejszej uchwale:

- 1) granice obszaru objętego planem, linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, tereny realizacji celów publicznych, tereny ulic i placów publicznych łącznie z ich urządzeniami pomocniczymi, granice stref uciążliwości, tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz obszary scaleń i podziałów nieruchomości,

- 2) przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi w zakresie ich: funkcji podstawowej i uzupełniającej, maksymalnych procentów zabudowy działki i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - 3) zasady podziałów wyodrębnionych terenów na działki budowlane ze wskazaniem granic istniejących podziałów, zgodnych z tymi zasadami oraz odbiegających od tych zasad, zasady sytuowania wewnętrznych dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz sytuowania zgrupowań miejsc postoju samochodów,
 - 4) zasady zagospodarowania pasa ulicznego z podaniem klasy ulicy, liczby pasów ruchu, sytuowania osi jezdni oraz urządzeń pomocniczych takich jak: ścieżki rowerowe, ciągi zieleni wysokiej, zatoki postojowe dla samochodów, powierzchnie dla ruchu pieszego,
 - 5) zasady kształtowania zabudowy z podaniem: granic zabudowy, umiejscowionych linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, lokalizacji dominant, intensywności zabudowy, procentu zabudowy działki, oraz dla zabudowy usługowej wejść do lokali usługowych oraz podjazdów do zapleczy.
- § 5. Ilekroć w planie jest mowa o:
- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały,
 - 2) granicy planu – należy przez to rozumieć granicę obszaru objętego planem określoną na rysunku planu odpowiednim graficznym symbolem, opisanym w legendzie,
 - 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym, opisanym w legendzie, którego oś ustala przebieg granicy na mapie,
 - 4) funkcji podstawowej terenu – należy przez to rozumieć wskazanie na jaką działalność oraz dla pełnienia jakich zadań przeznaczony jest wyodrębniony w planie teren, a także jaki sposób zagospodarowania może odpowiadać tym działaniom i zadaniom,
 - 5) funkcji uzupełniającej terenu – należy przez to rozumieć wskazanie jakie działanie oraz zadania są dopuszczone na wyodrębnionym w planie terenie, jednak w tym przypadku przeznaczona na ten cel powierzchnia każdej działki jak i powierzchnia użytkowa znajdujących się na niej budynków nie może być większa od powierzchni przeznaczonej na funkcję podstawową,
 - 6) procencie zabudowy działki – należy przez to rozumieć powierzchnię działki, wyrażoną w procentach, która może być zajęta przez budynki,
 - 7) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni liczonej w zewnętrznym obrysie murów wszystkich naziemnych kondygnacji budynków usytuowanych na wyodrębnionej działce do jej powierzchni,
 - 8) liczbie kondygnacji – rozumie się przez to liczbę występujących ponad sobą nadziemnych poziomów użytkowych w budynku, z tym że poziom poddaszy użytkowych oznaczono ułamkiem 1/2,
 - 9) linii zabudowy umiejscowionej – rozumie się przez to granicę, określoną na rysunku planu odpowiednim symbolem graficznym, opisanym w legendzie, której przebieg na mapie wyznacza zewnętrzna krawędź użytego symbolu, wzdłuż której ustalono płaszczyznę elewacji budynku, z tym że dopuszcza się wycofywanie względem tej płaszczyzny części elewacji, jednak na odcinku nie przekraczającym połowy jej łącznej długości, a także dopuszcza się wysuwanie nadwieszonych części elewacji jednak nie więcej niż 1,0m,
 - 10) linii zabudowy nieprzekraczalnej – rozumie się przez to granicę, analogicznie do p. 9, poza którą nie może występować zabudowa,
 - 11) granicy zabudowy – rozumie się przez to granicę, analogicznie do p. 9, wskazującą na tę część działki budowlanej, na której wyłącznie dopuszcza się wznoszenie budynków,
 - 12) obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej - rozumie się przez to obszar przedsięwzięcia inwestycyjnego, dla którego całościowo ustala się projekt zagospodarowania terenu,
 - 13) zasadach podziału na działki budowlane, zasadach sytuowania budynków oraz zasadach zagospodarowania terenu – rozumie się przez to ogólne podstawy, według których należy postępować przy podziałach nieruchomości oraz sporządzaniu projektów zagospodarowania działki lub terenu,
 - 14) dominancie przestrzennej – rozumie się przez to obiekt budowlany wyróżniający się wysokością i formą architektoniczną.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6.1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, poza terenami komunikacyjnymi, mają na

rysunku planu oznaczenia, na które składają się: cyfrowy symbol strefy, kolejny numer terenu w strefie oraz symbol literowy określający przeznaczenie podstawowe oraz uzupełniające terenu. Tereny komunikacyjne mają na rysunku planu oznaczenia, na które składają się: numer ulicy, symbol literowy określający klasę ulicy oraz cyfrowe symbole, określające ilość jezdni / ilość pasów ruchu w jezdni.

2. Plan ustala dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi następujące funkcje podstawowe:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MW,
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym MN,
- 3) Tereny zabudowy usługowej skoncentrowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem literowym UC,
- 4) Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym UM,
- 5) Tereny zabudowy zaplecza transportowego i usług komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem literowym UKS,
- 6) Tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem literowym LS,
- 7) Tereny komunikacyjne oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, określającymi klasę ulicy:
KG – ulica główna
KL – ulica lokalna
KD – ulica dojazdowa
oraz tereny parkingów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem literowym p,
- 8) Tereny technicznych urządzeń komunalnych oznaczone na rysunku planu symbolem literowym UT.

3. Plan ustala dla terenów zabudowy mieszkaniowej usługi jako funkcję uzupełniającą oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym – u.

4. Na terenach przeznaczonych na usługowe funkcje podstawowe oraz usługowe funkcje uzupełniające plan ogranicza charakter działalności usługowej do administracji, biur, handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury, sportu oraz drobnej wytwórczości nieuciążliwej dla otoczenia, zarówno w zakresie generowania ruchu

samochodowego jak i emisji spalin, wytwarzania odpadów, powstawania hałasu, odprowadzania ścieków, poboru wody oraz energii elektrycznej i gazowej w stopniu nie wyższym niż wynika to z potrzeb podstawowej funkcji terenu wyodrębnionego planem.

§ 7.1. Na obszarze w granicach planu, na działkach budowlanych, ustala się zakaz wznoszenia wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych i tymczasowego użytkowania oraz innych obiektów budowlanych niezwiązanych z podstawową funkcją terenu wyodrębnionego planem.

2. Ustala się zasadę kształtowania zabudowy jednorodzinnej jako domów wolnostojących lub bliźniaczych zawierających nie więcej niż 4 mieszkania, o skomponowanych architektonicznie czterech elewacjach. Wprowadza się zakaz wznoszenia ścian pozbawionych otworów okiennych i drzwiowych widocznych z ulic.

3. Dopuszcza się wzajemne łączenie sąsiednich budynków garażami lub parterowymi partiami zabudowy.

4. Na rysunku planu wskazano budynki do trwałej adaptacji oraz budynki do czasowego pozostawienia. Zezwala się na wymianę budynków przeznaczonych do trwałej adaptacji pod warunkiem, że nowe budynki będą wznoszone zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,

5. Na całym obszarze w granicach planu dopuszcza się możliwość dotychczasowego użytkowania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, pod warunkiem, że nie będzie ono uciążliwe dla sąsiednich terenów mieszkaniowych.

6. W zakresie innych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej plan wprowadza ustalenia szczegółowe w rozdziale 3.

§ 8. Plan ustala następujące warunki i zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) Powiązania obszaru z układem podstawowym ulic w mieście następuje przez ul. Siedlecką oraz ulice: Piłsudskiego (1KG), Bartoszewską (3KL) oraz Orzeszkowej (4KL).
- 2) W granicach objętych planem w nawiązaniu do § 6, ust. 2, p.6 ustala się następujące klasy i standardy ulic:
 - ul. Piłsudskiego, 1KG 1/2 o szerokości 25m w liniach rozgraniczających, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu po 3,5m, z obustronną ścieżką rowerową o szerokości 1,5m, chodnikami obustronnymi po 3,0m szerokości oraz obustronnymi szpalerami drzew, z zaka-

- zem parkowania samochodów i wprowadzenia dojazdów do działek budowlanych, za wyjątkiem działek nr 1586/3, 1586/4 i 1562/7; dopuszcza się powiązania z ulicami lokalnymi Orzeszkowej (4KL 1/2) i Bartoszewej (3KL 1/2) w pełnych relacjach powiązań, zaś z projektowanymi ulicami 5KL 1/2, 6KL 1/2 i 7KL 1/2 w relacjach tylko prawoskrętnych;
- ulice: Powstańców Wielkopolskich 2KL 1/2, Orzeszkowej 4KL 1/2 i Bartoszewej 3KL 1/2 o szerokości 15m w liniach rozgraniczających, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu po 3,0m, z dopuszczeniem wjazdów na poszczególne działki budowlane oraz parkowania samochodów jak i wjazdów do zespołów działek budowlanych;
 - ulice projektowane 5KL 1/2, 6KL 1/2, 7KL 1/2 o szerokości 12m w liniach rozgraniczających, o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu po 3,0m, z dopuszczeniem wjazdów na działki budowlane jak i wjazdów do zespołów działek budowlanych;
 - projektowane ulice dojazdowe 8KD 1/2, 10KD 1/2, o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, o jednej jezdni szerokości 5m, w przypadku jeśli nie są przelotowe zakończone placem manewrowym o wymiarach 20x20m, z dopuszczeniem wjazdów na działki budowlane jak i dojazdów wewnętrznych do zespołów działek budowlanych;
 - dopuszcza się wprowadzanie szpalerów drzew, wzdłuż ulic KL i KD;
 - dojazdy wewnętrzne, naniesione na rysunku planu symbolem literowym „d”, określające zasadę obsługi komunikacyjnej działek budowlanych na terenach MN i MNu, ustala się minimalną szerokość dojazdów 8m, placzyk manewrowy 12,5x12,5m jeśli dojazd nie jest przelotowy; dopuszcza się używanie dojazdów jako ciągów pieszo – jezdnych;
- 3) Ustala się warunek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie co najmniej jednego na każdej działce budowlanej w zabudowie jednorodzinnej MN oraz minimum jedno na 50m² powierzchni użytkowej mieszkaniowej na terenie MW oraz minimum jedno na 50m² powierzchni użytkowej usługowej na terenach UC.
- § 9. Plan ustala następujące warunki i zasady obsługi obszaru objętego planem w infrastrukturę techniczną:
- 1) Ustala się uzbrojenie obszaru objętego planem w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz objęcie zorganizowanym systemem wywozu odpadów, które nie nadają się do gospodarczego wykorzystania.
 - 2) Ustala się nakaz przyłączenia wszystkich budynków przeznaczonych na pobyt ludzi do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz korzystania ze zorganizowanego wywozu odpadów.
 - 3) Ustala się, że zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę zostanie zapewnione z miejskiej sieci wodociągowej od sieci rozdzielczej występującej w ulicach: Andersa, Bartoszewej, Orzeszkowej, Piłsudskiego i Powstańców Wielkopolskich. Sieć wodociągowa i hydrantowa będzie rozbudowywana wzdłuż wszystkich ulic. Dopuszcza się prowadzenie sieci przez prywatne działki.
 - 4) Ustala się, że odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru objętego planem zostanie zapewnione miejską siecią kanalizacyjną włączoną do kolektorów występujących w ulicach: Andersa, Bartoszewej, Orzeszkowej, Powstańców Wielkopolskich. Sieć ta będzie rozbudowywana we wszystkich ulicach. Dopuszcza się prowadzenie sieci przez prywatne działki.
 - 5) Ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych powierzchniowo do gruntu, z wyjątkiem wód spływających z ulic i parkingów. Wody te należy powierzchniowo odprowadzić do kolektorów miejskiej kanalizacji deszczowej, występujących w ulicach: Orzeszkowej i Powstańców Wielkopolskich oraz do projektowanych w ulicach Bartoszewej i Piłsudskiego.
 - 6) Ustala się rozbudowę istniejącej sieci gazowej z przystosowaniem jej wydajności do potrzeb grzewczych oraz potrzeb gospodarstw domowych i obiektów usługowych. Sieć gazowa zasilana jest ze stacji redukcyjnej SR I° na południe od ul. Wojska Polskiego i występuje wzdłuż ulicy Powstańców Wielkopolskich oraz wzdłuż dojazdu wewnętrznego na terenie 3.2MNu.
 - W liniach rozgraniczających dróg i ulic rezerwuje się trasy dla przewodów gazowych.
 - Linia parkanów nie może przebiegać bliżej niż 0,5m od gazociągu.
 - W linii parkanów dla każdego przyłącza należy umieszczać szafki gazowe otwierane na zewnątrz w stronę ulicy.

- 7) Plan dopuszcza stosowanie innych lokalnych systemów grzewczych z wykluczeniem systemów uciążliwych dla środowiska. Plan dopuszcza rozbudowę miejskiej sieci ciepłowniczej z osiedla Miłosna i wyposażenie w nią obszaru objętego planem pod warunkiem, że będzie ona wprowadzana poza przestrzeniami przeznaczonymi w planie dla urządzeń i tras infrastruktury wymienionej w p.1.
- 8) Ustala się rozbudowę sieci energetycznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn. Lokalizacje stacji transformatorowych oraz przebiegi linii SN i nn ustala się w pasach ulic.
- 9) Ustala się przestrzenie w pasach ulic na lokalizację przewodów uzbrojenia podziemnego w zakresie kanalizacji sanitarnej i deszczowej pod jezdniami, zaś wodociągu, gazu, kabli elektrycznych zasilających zabudowę i oświetlenie uliczne oraz kabli telekomunikacyjnych pod chodnikami, trawnikami i ścieżkami rowerowymi z wyjątkiem pasów o 3m szerokości przeznaczonych do nasadzeń drzew, a także możliwość lokalizacji automatów telefonicznych.
- 10) W granicach planu, w miejscach które będą wskazane w koncepcji budowy i rozbudowy sieci dopuszcza się realizację takich urządzeń inżynierskich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków i strefowe oczyszczalnie wód deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi. Po negocjacjach z właścicielami gruntów plan dopuszcza lokalizowanie urządzeń, a także sieci inżynierskich na działkach budowlanych.
- 11) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów na działkach budowlanych, zaś makulatury, szkła oraz innych odpadów do wtórnego użycia w specjalnie na ten cel ustawionych pojemnikach sytuowanych w pasach ulicznych lub na skraju działek budowlanych.

§ 10. Plan ustala następujące warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony istniejących wartości środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi:

- 1) Ustala się, że powierzchnie niezabudowane działek budowlanych będą zagospodarowane jako ogrody prywatne z pokryciem gleby minimum w 75% roślinnością. Ustala się zasadę, że części działek, sąsiadujące z ulicami miejskimi oraz przejściami pieszymi, będą obsadzone kwiatami, krzewami ozdobnymi, trawnikami oraz drzewami nie owocowymi, typowymi dla lokalnego ekosystemu.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe Obszar strategiczny 3

§ 11. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu 3.1MWu następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się wyłącznie zabudowę terenu na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej, zgodnie z § 5 pkt 12,
- 2) określa się maksymalną wysokość zabudowy 5 kondygnacji, uzupełniającą funkcję usługową dopuszcza się umieszczać w parterach budynków,
- 3) dopuszcza się otoczenie terenu ażurowym ogrodzeniem,
- 4) zasadę lokalizacji zgrupowania miejsc parkingowych, w ilości jedno na 50m² powierzchni użytkowej zabudowy, wskazano na rysunku planu, dopuszcza się w granicach terenu garaż podziemny,
- 5) wprowadza się zakaz wieńczenia budynków dachami o nachyleniu ponad 10%, zabrania się wznoszenia ponad powierzchnię dachu kubatur użytkowych,
- 6) dopuszcza się aby mieszkania na parterze były wyposażone w przedogródki oddzielone od wspólnie użytkowanej części terenu żywopłotem o wysokości do 1,0m.
- 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 2,0 oraz maksymalny procent zabudowy terenu 50 %.

§ 12. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów 3.2MNu, 3.3MNu i 3.4MNu następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 3.2Mnu i 3.3Mnu wskazano granice działek wymagających przeprowadzenia procedury scalającej grunty oraz ich ponownego podziału według zasad określonych na rysunku planu,
- 2) określa się minimalną wielkość działki budowlanej 600m² przy jej maksymalnej intensywności zabudowy 0,4 oraz maksymalnym procencie zabudowy działki 30%,
- 3) określa się maksymalną wysokość zabudowy 2½ kondygnacje liczoną od poziomu podłogi parteru wzniesionego ponad poziom terenu maksimum 1m, oraz minimalną szerokość ele-

wacji frontowej budynków 12m, dopuszcza się mniejszą szerokość w przypadku jeżeli istniejąca szerokość działki nie pozwala na uzyskanie tej szerokości,

- 4) zabrania się sytuowania na działkach wolno stojących garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem małej architektury ogrodowej,
- 5) od strony ulicy ustala się jeden rodzaj ogrodzenia trwałego na cokole o wysokości ponad poziom terenu 30 cm, ze słupkami metalowymi, w rozstawie do 2m i wysokości 1,5m, pomiędzy słupkami pionowe sztachety, połączone poziomo w dwóch miejscach, w rejonie wjazdu na działkę umieszczone w ogrodzeniu miejsc gromadzenia odpadów oraz szafka gazowa,
- 6) dopuszcza się umieszczanie uzupełniającej funkcji usługowych w poziomie parteru lub niższym, dla tych funkcji obowiązuje zapis § 6 ust. 4 i § 7 ust. 1.

§ 13. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów 3.5MNU i 3.6MNU następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) określa się minimalną wielkość działki budowlanej 500m² przy jej maksymalnej intensywności zabudowy 0,5 oraz maksymalnym procencie zabudowy działki 30%,
- 2) określa się maksymalną wysokość zabudowy 2 ½ kondygnacje liczoną od poziomu podłogi parteru wzniesionego ponad poziom terenu maksimum 1m, oraz minimalną szerokość elewacji frontowej budynków 12m, dopuszcza się mniejszą szerokość w przypadku jeżeli istniejąca szerokość działki nie pozwala na uzyskanie tej szerokości,
- 3) zabrania się sytuowania na działkach wolno stojących garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem małej architektury ogrodowej,
- 4) od strony ulicy ustala się jeden rodzaj ogrodzenia trwałego na cokole o wysokości ponad poziom terenu 30 cm, ze słupkami metalowymi, w rozstawie do 2m i wysokości 1,5m, pomiędzy słupkami pionowe sztachety, połączone poziomo w dwóch miejscach, w rejonie wjazdu na działkę umieszczone w ogrodzeniu miejsc gromadzenia odpadów oraz szafka gazowa,
- 5) dopuszcza się umieszczanie uzupełniającej funkcji usługowych w poziomie parteru lub niższym, dla tych funkcji obowiązuje zapis § 6 ust. 4 i § 7 ust. 1.

§ 14. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionych li-

niami rozgraniczającymi terenów 3.7MNU, 3.8MNU, 3.9MNU, i 3.10MNU następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) określa się minimalną wielkość działki budowlanej 800m² przy jej maksymalnej intensywności zabudowy 0,4 oraz maksymalnym procencie zabudowy działki 30%,
- 2) określa się maksymalną wysokość zabudowy 2½ kondygnacje liczoną od poziomu podłogi parteru wzniesionego ponad poziom terenu maksimum 1m, oraz minimalną szerokość elewacji frontowej budynków 12m, dopuszcza się mniejszą szerokość w przypadku jeżeli istniejąca szerokość działki nie pozwala na uzyskanie tej szerokości,
- 3) zabrania się sytuowania na działkach wolno stojących garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem małej architektury ogrodowej.
- 4) od strony ulicy ustala się jeden rodzaj ogrodzenia trwałego na cokole o wysokości ponad poziom terenu 30cm, ze słupkami metalowymi, w rozstawie do 2m i wysokości 1,5m, pomiędzy słupkami pionowe sztachety, połączone poziomo w dwóch miejscach, w rejonie wjazdu na działkę umieszczone w ogrodzeniu miejsc gromadzenia odpadów oraz szafka gazowa,
- 5) dopuszcza się umieszczanie uzupełniającej funkcji usługowych w poziomie parteru lub niższym, dla tych funkcji obowiązuje zapis § 6 ust. 4 i § 7 ust. 1.

§ 15. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu 3.11UC następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się wyłącznie zabudowę terenu na zasadach zorganizowanej działalności inwestycyjnej zgodnie z § 5 pkt 12,
- 2) określa się maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje i maksymalną intensywności zabudowy terenu wyodrębnionego w planie 1,5 oraz maksymalny procent zabudowy terenu 50%,
- 3) wejścia do lokali usługowych określa się od strony ulicy 5KL zaś dojazdy do zapleczy zgodnie z zasadami podanymi na rysunku planu,
- 4) elewacja ciągu zabudowy od ul. 5KL powinna być architektonicznie skomponowana,

- 5) dopuszcza się możliwość podziału terenu UC na mniejsze działki budowlane przy zachowaniu ustaleń pkt 1-4,
- 6) wprowadza się zakaz ogradzania działek od strony ul. 5KL, część działek pomiędzy budynkiem a pasem ulicy powinna być jednolicie zagospodarowana i ogólnie dostępna. W pasie tym wprowadza się zakaz sytuowania miejsc gromadzenia odpadów, budynków gospodarczych, garażowych oraz innych sprzecznych z podstawową funkcją terenu.
- 7) od strony wschodniej wprowadza się obowiązek ogrodzenia terenu murem o wysokości 2,0m lub żywopłotem o podobnej wysokości,
- 8) ustalono lokalizację dominanty przestrzennej z dopuszczeniem jej maksymalnej wysokości do 14m nad poziom terenu,
- 9) na rysunku planu wskazano zasadę lokalizacji publicznych placów przeznaczonych wyłącznie dla ruchu pieszego, wymaga się aby nawierzchnie tych placów były zaprojektowane i wykonane całościowo.
- 10) wprowadza się obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych dla samochodów w ilości jedno miejsce na 100m² powierzchni użytkowej w granicach działki budowlanej.

Obszar strategiczny 4

§ 16. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów 4.1UM i 4.2UM następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu pod funkcje usługowo-mieszkaniowe, przy zasadzie lokalizacji usług w parterze budynków
- 2) określa się wielkość działki budowlanej od 1000m² do 2000m² przy maksymalnej intensywności zabudowy 0,6 oraz maksymalnym procencie zabudowy działki 40%,
- 3) budynki mieszkalne mogą być sytuowane w odległości minimum 50 metrów od granicy cmentarza,
- 4) określa się maksymalną wysokość zabudowy 2½ kondygnacje liczoną od poziomu podłogi parteru wzniesionego ponad poziom terenu maksimum 1m, oraz minimalną szerokość elewacji frontowej budynków 12m,
- 5) zabrania się sytuowania na działkach wolno stojących garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem małej architektury ogrodowej,

- 6) od strony ulicy ustala się jeden rodzaj ogrodzenia trwałego na cokole o wysokości ponad poziom terenu 30 cm, ze słupkami metalowymi, w rozstawie do 2m i wysokości 1,5m, pomiędzy słupkami pionowe sztachety, połączone poziomo w dwóch miejscach, w rejonie wjazdu na działkę umieszczone w ogrodzeniu miejsce gromadzenia odpadów oraz szafka gazowa,
- 7) ustala się dojazdy z ulicy 3KL, zaś do funkcji mieszkalnych dopuszcza się dojazdy z wewnętrznego dojazdu wskazanego na terenie 4.3MN.

§ 17. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów 4.3MN następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) określa się minimalną wielkość działki budowlanej 1000m² przy jej maksymalnej intensywności zabudowy 0,5 oraz maksymalnym procencie zabudowy działki 25%,
- 2) określa się maksymalną wysokość zabudowy 2 ½ kondygnacje liczoną od poziomu podłogi parteru wzniesionego ponad poziom terenu maksimum 1m, oraz minimalną szerokość elewacji frontowej budynków 12m, dopuszcza się mniejszą szerokość w przypadku jeżeli istniejąca szerokość działki nie pozwala na uzyskanie tej szerokości,
- 3) zabrania się sytuowania na działkach wolno stojących garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem małej architektury ogrodowej,
- 4) od strony ulicy ustala się jeden rodzaj ogrodzenia trwałego na cokole o wysokości ponad poziom terenu 30 cm, ze słupkami metalowymi, w rozstawie do 2m i wysokości 1,5m, pomiędzy słupkami pionowe sztachety, połączone poziomo w dwóch miejscach, w rejonie wjazdu na działkę umieszczone w ogrodzeniu miejsce gromadzenia odpadów oraz szafka gazowa,
- 5) przeprowadzenie procedury scalającej grunty oraz ich ponownego podziału według zasad określonych na rysunku planu,

§ 18. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu 4.4UKS następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu pod funkcje: usługowe zgodnie z § 6 ust. 4, usług komunikacji, w tym bazy transportu samochodowego, stacji benzynowej i stacji obsługi samochodów, oraz magazynów,

- 2) określa się maksymalną intensywność zabudowy 1,0 oraz maksymalny procent zabudowy terenu 50%,
- 3) określa się maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje,
- 4) ustala się nie mniejszą niż 20% powierzchnię biologicznie czynną (np. trawnik, krzewy, drzewa),
- 5) wprowadza się nakaz izolowania zielenią funkcji terenu od działek zabudowy mieszkaniowej,
- 6) odprowadzenie wód opadowych nakazuje się do kolektora deszczowego w ul. Bartoszewej,
- 7) funkcje usług komunikacji oraz magazynowe nie mogą być uciążliwe dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki budowlane.

§ 19. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów 4.5LS następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i utwardzonych nawierzchni terenowych,
- 2) nakaz utrzymania istniejącej leśnej roślinności.

Obszar strategiczny 5

§ 20. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów 5.1MNu, 5.2MNu, 5.3MNu i 5.4MNu następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) określa się minimalną wielkość działki budowlanej 800m² przy jej maksymalnej intensywności zabudowy 0,4 oraz maksymalnym procencie zabudowy działki 30%,
- 2) określa się maksymalną wysokość zabudowy 2½ kondygnacje liczoną od poziomu podłogi parteru wzniesionego ponad poziom terenu maksimum 1m, oraz minimalną szerokość elewacji frontowej budynków 12m, dopuszcza się mniejszą szerokość w przypadku jeżeli istniejąca szerokość działki nie pozwala na uzyskanie tej szerokości,
- 3) budynki mieszkalne mogą być sytuowane w odległości minimum 50 metrów od granicy cmentarza
- 4) zabrania się sytuowania na działkach wolno stojących garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem małej architektury ogrodowej.

- 5) od strony ulicy ustala się jeden rodzaj ogrodzenia trwałego na cokole o wysokości ponad poziom terenu 30 cm, ze słupkami metalowymi, w rozstawie do 2m i wysokości 1,5m pomiędzy słupkami pionowe sztachety, połączone poziomo w dwóch miejscach, w rejonie wjazdu na działkę umieszczone w ogrodzeniu miejsce gromadzenia odpadów oraz szafka gazowa,
- 6) dopuszcza się umieszczanie uzupełniającej funkcji usługowych w poziomie parteru lub niższym, dla tych funkcji obowiązuje zapis § 6 ust. 4 i § 7 ust. 1.

§ 21. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w § § 6 i 7, ustala dla wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu 5.5UT następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się teren jako niezbędny dla technicznych potrzeb miasta,
- 2) teren może być użytkowany na potrzeby komunalnej infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Obszar strategiczny 6

§ 22. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu 6.1MNu następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) określa się minimalną wielkość działki budowlanej 1000m² przy jej maksymalnej intensywności zabudowy 0,4 oraz maksymalnym procencie zabudowy działki 25%,
- 2) określa się maksymalną wysokość zabudowy 2½ kondygnacje liczoną od poziomu podłogi parteru wzniesionego ponad poziom terenu maksimum 1m, oraz minimalną szerokość elewacji frontowej budynków 12m,
- 3) zabrania się sytuowania na działkach wolnostojących garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem małej architektury ogrodowej.
- 4) od strony ulicy ustala się jeden rodzaj ogrodzenia trwałego na cokole o wysokości ponad poziom terenu 30 cm, ze słupkami metalowymi, w rozstawie do 2m i wysokości 1,5m, pomiędzy słupkami pionowe sztachety, połączone poziomo w dwóch miejscach, w rejonie wjazdu na działkę umieszczone w ogrodzeniu miejsce gromadzenia odpadów oraz szafka gazowa,
- 5) dopuszcza się umieszczanie uzupełniającej funkcji usługowych w poziomie parteru lub niższym.

szym, dla tych funkcji obowiązuje zapis § 6 ust. 4 i § 7 ust. 1.

§ 23. Plan, poza ustaleniami wymienionymi w rozdziale 2, wprowadza dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów 6.2MN, 6.3MN, 6.4MN i 6.5MN następujące zasady, warunki i standardy zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeprowadzenie procedury scalającej grunty oraz ich ponownego podziału według zasad określonych na rysunku planu,
- 2) określa się minimalną wielkość działki budowlanej 1000m² przy jej maksymalnej intensywności zabudowy 0,4 oraz maksymalnym procencie zabudowy działki 25%,
- 3) określa się maksymalną wysokość zabudowy 2½ kondygnacje liczoną od poziomu podłogi parteru wzniesionego ponad poziom terenu maksimum 1m, oraz minimalną szerokość elewacji frontowej budynków 12m,
- 4) zabrania się sytuowania na działkach wolno stojących garaży i budynków gospodarczych z wyjątkiem małej architektury ogrodowej,
- 5) od strony ulicy ustala się jeden rodzaj ogrodzenia trwałego cokole o wysokości ponad poziom terenu 30cm, ze słupkami metalowymi, w rozstawie do 2m i wysokości 1,5m, pomiędzy słupkami pionowe sztachety, połączone poziomo w dwóch miejscach, w rejonie wjazdu na działkę

umieszczone w ogrodzeniu miejsce gromadzenia odpadów oraz szafka gazowa.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 24. Dla terenów objętych niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia dotychczas obowiązującego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta zatwierdzonego uchwałą nr VI/43/94 Rady Miejskiej z dnia 28 listopada 1994r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Urzędowy Województwa Siedleckiego Nr 12, poz. 158)

§ 25. Ustala się, że w wyniku nowego planu wzrośnie wartość terenów w obszarach 4 i 6. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z wzrostem wartości nieruchomości określa się na 30%.

§ 26. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sokółów Podlaski.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
mgr Ewa Rabek

