



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 10 września 2013 r.

Poz. 3356

### UCHWAŁA NR XLVI/340/13 RADY MIEJSKIEJ W SOKÓLCE

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm), w związku z chwałą Nr XV/99/11 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka, Rada Miejska w Sokółce uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nie naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sokółka uchwalonego Uchwałą Nr XIV/132/99 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 15 grudnia 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXI/239/05 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 1 marca 2005 r. oraz Uchwałą Nr XVII/03/11 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 29 września 2011 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/319/06 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 31 marca 2006 r., zwaną dalej zmianą planu, obejmującą obszar o powierzchni 9,0 ha, którego granice wskazuje rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana planu składa się z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 - rysunku zmiany planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem zmiany planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 2.** Ustala się następujące zasady konstrukcji zmiany planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym zmianą planu, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku zmiany planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litera oznacza przeznaczenie terenu, a występująca po niej cyfra oznacza numer kolejnego terenu;
- 3) oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu drogi zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi;
- 4) następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego zmianą planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) symbole terenu złożone z oznaczenia literowo - cyfrowego,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
  - a) elektroenergetyczna linia średniego napięcia,
  - b) stacja bazowa telefonii komórkowej,
  - c) przeznaczenie terenów położonych poza granicami obszaru objętego zmianą planu.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) inwestycji - należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, przebudowę oraz zagospodarowanie terenu;
- 2) maksymalnej wysokości budynku - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się ponad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3) minimalnej szerokości frontu działki - należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami zmiany planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą ulicy lub ciągu pieszo - jezdnego;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, przy czym nie dotyczy to linii przesyłowych, sieci uzbrojenia terenu i ogrodzeń oraz dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku takie jak: gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1 m;
- 5) nośniku informacyjnym - należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej, systemem informacji gminnej, oznaczeniami i informacjami turystycznymi, społeczno - kulturalnymi oraz oznaczeniami obiektów i terenów chronionych lub stref ochronnych;
- 6) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej lub innych systemów mocujących do obiektów stanowiących element nośny i urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 7) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty zmianą planu miejscowego, zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 9) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone niniejszą zmianą planu miejscowego formy i cele zagospodarowania terenu;
- 10) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie terenu obejmuje co najmniej 51 % powierzchni działki budowlanej;
- 11) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjno - reklamowy, a nie będącą szyldem;
- 12) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, lub grafikę informacyjno - reklamową określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności, lub jeden z tych elementów;
- 13) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru zmiany planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo - cyfrowym symbolem terenu;
- 14) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 15) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zapleczu działki budowlanej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku funkcji podstawowej dla danego terenu a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi z której następuje wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem zmiany planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem – U;
- 3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem – KDZ;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem – KDL;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – KDD;

6) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem – KPJ.

2. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolem KDZ, KDL i KDD, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego, budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego polegające na:

- 1) określeniu następujących zasad rozmieszczania i dopuszczalnych form nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów:
  - a) dopuszcza się umieszczenie nośników reklamowych w postaci tablic, przy zachowaniu następujących warunków:
    - dopuszcza się umieszczanie tablic na budynkach wyłącznie na ścianach bez otworów okiennych i drzwiowych,
    - dopuszcza się nośniki reklamowe w formie reklam świetlnych lub podświetlanych,
    - w formie obiektów małej architektury,
  - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:
    - w formie wolnostojących przestrzenno - architektonicznych elementów promocji i reklamy,
    - w formie bannerów,
    - na ogrodzeniach oraz w liniach rozgraniczających ulic jako transparentów, flag reklamowych i wielkowymiarowych plansz reklamowych,
    - w formie reklam w oknach i na oknach, na drzwiach i ogrodzeniach,
    - jako reklam remontowych,
    - na balustradach balkonów i tarasów, na latarniach ulicznych, na ogrodzeniach, na naziemnych urządzeniach infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszcza się umieszczenie słupów ogłoszeniowych w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 150 cm i wysokości od 270 cm do 350 cm oraz jednorodnej formie plastycznej i architektonicznie w skali całego obszaru,
  - d) warunki umieszczania tablic informacyjnych: dla elementów informacji gminnej dotyczącej w szczególności nazw ulic, znaków informacyjnych, tablic ogłoszeniowych dopuszcza się umieszczenie na ogrodzeniach lub w formie wolnostojących znaków,
  - e) w zakresie lokalizacji szyldów:
    - dopuszcza się szyldy w formie tablic, szyldów świetlnych i podświetlanych o maksymalnej powierzchni szyldu do 2,0 m<sup>2</sup>,
    - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, lub ogrodzeniach nieruchomości od strony drogi publicznej,
    - dopuszcza się umieszczenie szyldów wyłącznie odnoszących się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub na danej nieruchomości,
    - zabrania się umieszczania szyldów na dachach budynków;
- 2) określeniu następujących zasad w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD, ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolami KPJ, w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z którymi styka się grodzona nieruchomość,
  - b) wysokość ogrodzenia maksymalnie 180 cm mierzac od poziomu utwardzonego wjazdu na działkę budowlaną do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - c) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki od strony dróg publicznych, ciągów pieszo - jezdnych ażurowe,

- d) bezwzględny zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz prefabrykowanych przęseł lamelowych;
- 3) w zakresie kształtowania powtarzalnych obiektów małej architektury umieszczanych w przestrzeniach o charakterze publicznym ustala się, że elementy te muszą być ukształtowane jednorodnie stylistycznie dla całego obszaru zmiany planu z zastosowaniem jednakowej kolorystyki i materiałów z jakich zostaną wykonane.
2. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń w następującej formie:
- a) na terenie oznaczonym symbolem MN jako urządzenia o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenie oznaczonym symbolem U wyłącznie w formie masztów wolnostojących na zapleczu działki budowlanej.
3. W obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo - usługowych.
4. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 15 m<sup>2</sup>,
- c) dachy płaskie,
- d) elewacje zewnętrzne:
- tynki w zakresie kolorystyki: biel, żółty, szary, beż, kremowy,
  - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20 % czerni w barwie oraz nie więcej niż 20 % chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu.
- § 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się:
- a) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
- dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych niniejszym planem, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - zabudowy mieszkaniowej,
  - obiektów i urządzeń na terenach oznaczonych symbolami U dopuszczonych niniejszym planem,
- b) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
- zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,
  - zakaz wprowadzania ścieków bytowych do gruntu, a w szczególności do warstw wodonośnych,
  - zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych,
- c) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem U dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) ustala się ograniczenie uciążliwości hałasowej do granic własnej działki,

e) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- zakaz zabudowy związanej ze stałym przebywaniem ludzi w strefie eksploatacyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 7,5 m od osi po obu stronach linii; w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej strefy eksploatacyjne przestają obowiązywać,

- utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

- zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz innych tożsamyh urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne na budynkach mieszkalnych, z wyłączeniem infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- realizację zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

2) w zakresie ochrony przyrody ustala się zachowanie istniejących drzew nie kolidujących z zagospodarowaniem terenu, a ewentualna wymiana drzewostanu musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem, przy czym ustalenie nie dotyczy drzew owocowych.

**§ 7. 1.** Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obiekty i obszary objęte ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Ustala się, że w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego, należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

**§ 8. 1.** Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;

2) dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDL pod warunkiem zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m po obu stronach jezdni;

3) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD pod warunkiem zapewnienia przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika dla ruchu pieszego o minimalnej szerokości 1,5 m;

4) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg realizację szpalerów drzew i zieleni urządzonej;

5) ustala się oświetlenie ciągów komunikacyjnych na terenach publicznych;

6) dopuszcza się wyposażenie przestrzeni publicznych w obiekty małej architektury, lokalizowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustala się ujednoczenie formy architektonicznej, kolorystyki i materiałów tych obiektów w obszarze zmiany planu lub obszarze poszczególnych przestrzeni o funkcjach publicznych.

2. Ustala się nakaz dostosowania terenów o funkcji publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na przejściach dla pieszych na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;

- 2) przed przejściem dla pieszych wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku;
- 3) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 9.** Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie:

- 1) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych;
- 6) minimalnej liczby miejsc postojowych i sposobu ich realizacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 8) rodzaju, kolorystyki i spadku dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) kolorystyki i typów elewacji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 10.** Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ-1 (ul. Konopnickiej – droga nr 1295) jest ciągiem komunikacyjnym o znaczeniu lokalnym stanowiącym połączenie komunikacyjne miasta z pozostałą częścią gminy Sokółka oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL-1, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD stanowią ciągi powiązań lokalnych obsługujących obszar objęty planem oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) ciągi pieszo - jezdne oznaczone symbolem KPJ stanowią ciągi zapewniające obsługę komunikacyjną działek budowlanych i ich dostęp do dróg publicznych;
- 4) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w następującej liczbie:
  - a) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
  - c) dla obiektów usługowych oraz lokali usługowych stanowiących funkcję uzupełniającą minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - d) dla obiektów magazynowych minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 5) potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej.

**§ 12.1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) zachowuje się istniejące elementy sieci wodociągowej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
  - c) realizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych do czasu objęcia terenu siecią wodociągową;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
- a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) zachowuje się istniejące elementy sieci kanalizacyjnej z możliwością ich remontów oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
  - c) realizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - d) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
  - e) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - f) dla terenów drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD), ciągów pieszo - jezdnych (KPJ) oraz wielostanowiskowych placów postojowych (powyżej 10 stanowisk postojowych w jednym kompleksie) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - g) realizacja sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - h) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz ciągów pieszo-jezdnych (KPJ) do istniejących rowów melioracyjnych lub do gruntu,
  - i) dla pozostałych terenów dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach własnej nieruchomości,
  - j) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe będą podczyszczane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) po zrealizowaniu gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do tej sieci,
  - l) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w granicach działek budowlanych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) realizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;



## 4) zaopatrzenie w ciepło:

- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii,
- b) w szczególności nie dopuszcza się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych;

## 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
- b) zachowuje się istniejące elementy sieci infrastruktury elektroenergetycznej z możliwością ich remontów i przebudowy oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
- c) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia ustala się ich stopniową likwidację i budowę w formie sieci podziemnych,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych z możliwością ich rozbudowy,
- e) dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych stanowiących kontynuację takich sieci położonych poza granicami zmiany planu,
- f) realizacja sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

## 6) dostęp do sieci telekomunikacyjnych:

- a) zachowuje się istniejące elementy sieci telekomunikacyjnej z możliwością ich remontów i przebudowy oraz przełożenia w linii rozgraniczające dróg lub wzdłuż linii rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów,
- b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako sieci podziemnych,
- c) realizacja kablowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej z zachowaniem warunków określonych w § 5 ust. 2.

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli terenów.

## 3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zasadę wywozu sposobem zorganizowanym odpadów stałych z obszaru objętego planem na wyznaczone dla potrzeb gminy tereny składowania, przeróbki lub spalania śmieci;
- 2) wywóz odpadów przez zakład będący gminną jednostką organizacyjną lub przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie odbierania odpadów;
- 3) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 4) nakaz stworzenia, dla każdej działki budowlanej warunków do segregacji odpadów.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

## 1) ustala się, że każda działka budowlana musi posiadać możliwość:

- a) dostępu do drogi publicznej,
- b) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach szczegółowych,

- c) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
  - d) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się, że podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów i dojazdów;
- 3) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg, a także na powiększenie działki sąsiedniej;
- 4) w przypadku podziału na działki budowlane ustala się:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - c) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od  $70^{\circ}$  do  $120^{\circ}$ ,
  - d) w przypadku podziału na działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie bliźniaczej, dopuszczonej na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, ustala się wydzielenie minimum dwóch działek i wielokrotności tej liczby, przy czym działki te przynajmniej parami muszą ze sobą bezpośrednio graniczyć;
- 5) ustala się, że określone w pkt 4 warunki podziału na działki budowlane mają zastosowanie w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 6) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN i U – 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów – 1 %.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną,
  - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe wbudowane w bryłę budynku funkcji podstawowej o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej, lub bliźniaczej,
  - b) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie zabudowy bliźniaczej z usytuowaniem segmentów w granicy działki budowlanej pod warunkiem realizacji przedsięwzięcia w całości (obu segmentów),
  - c) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo - gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dopuszcza się budowę budynków w granicy działek w formie zabudowy bliźniaczej,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30 % powierzchni działki budowlanej,

- g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
  - i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku mieszkalnego – 2 kondygnacje nadziemne,
  - k) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m,
  - l) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego -1 kondygnacja nadziemna,
  - m) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub gospodarczo-garażowego – 6 m,
  - n) poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 metr od rzędnej poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - o) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo - garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do  $25^{\circ}$ ,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - p) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20 % czerni w barwie oraz nie więcej niż 20 % chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
    - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
    - ustala się, że kolor elewacji musi być jednakowy dla obu segmentów w zabudowie bliźniaczej,
    - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, szary lub odcienie brązu oraz wymóg ten nie dotyczy okien połaciowych,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne,
    - dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka elewacji i stolarki okiennej musi być jednakowa dla obu segmentów,
  - q) dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,
  - r) w istniejących zespołach zabudowy dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania działki niespełniającego ustaleń planu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy, liczby kondygnacji i wysokości zabudowy z możliwością przebudowy i remontów budynków;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie wolnostojącej –  $700 \text{ m}^2$ ,

- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej pod budynki w formie bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m, z dopuszczeniem szerokości 16 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - d) ustalenia ppkt a, b i c nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dla terenu MN-1 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-2 oraz ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych symbolami KPJ-1 i KPJ-2,
  - b) dla terenu MN-2 ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ-1, dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1 i KDD-4,
  - c) dla terenu MN-3 ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-4,
  - d) minimalna liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 11 pkt 4 i 5;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 16.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa magazynowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne, magazynowe - wolnostojące,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej, lub dobudowane do budynku usługowego, mieszkalnego jednorodzinnego, lub magazynowego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku usługowego, mieszkalnego jednorodzinnego, usługowo - mieszkalnego, usługowo - magazynowego - 2 kondygnacje nadziemne,
  - i) maksymalna wysokość budynku usługowego, mieszkalnego jednorodzinnego, usługowo - mieszkalnego, lub usługowo - magazynowego – 10 m,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego, lub magazynowego -1- kondygnacja nadziemna,
  - k) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub magazynowego -7 m,

## l) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od  $25^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ , przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo - garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do  $25^{\circ}$ ,
- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,

## m) elewacje zewnętrzne:

- ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20 % czerni w barwie oraz nie więcej niż 20 % chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
- ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
- stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, szary lub odcienie brązu oraz wymóg ten nie dotyczy okien połaciowych,
- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne,

## n) dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie;

## 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej –  $1500 \text{ m}^2$ ,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
- c) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;

## 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-2 i KDD-3,
- b) minimalna liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 11 pkt 4 i 5;

## 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;

## 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2:**

## 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa usługowa,
- b) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa magazynowa;

## 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne, magazynowe - wolnostojące,
  - b) budynki gospodarcze, garażowe lub garażowo-gospodarcze mogą być realizowane jako wolnostojące na zapleczu działki budowlanej, lub dobudowane do budynku usługowego, mieszkalnego jednorodzinnego, lub magazynowego,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
  - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
  - h) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynku usługowego, mieszkalnego jednorodzinnego, usługowo - mieszkalnego, usługowo-magazynowego - 2 kondygnacje nadziemne,
  - i) maksymalna wysokość budynku usługowego, mieszkalnego jednorodzinnego, usługowo - mieszkalnego, lub usługowo - magazynowego - 10 m,
  - j) maksymalna liczba kondygnacji dla budynku gospodarczego, lub garażowego, lub magazynowego - **1**- kondygnacja nadziemna,
  - k) maksymalna wysokość budynku gospodarczego, lub garażowego, lub magazynowego - 7 m,
  - l) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - dla zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 25<sup>0</sup>,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, lub dachówka cementowa w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, lub brązowym, lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
  - m) elewacje zewnętrzne:
    - ustala się kolorystykę ścian o niskim nasyceniu barw wyłącznie system barwny NCS w przedziale od 0000 do 2020 czyli nie więcej niż 20 % czerni w barwie oraz nie więcej niż 20 % chromatyczności barwy z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji w barwach o wyższym bądź niższym walorze i nasyceniu,
    - ustala się, że kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru,
    - stolarka okienna otworów zewnętrznych w obrębie budynku musi być wykonana w jednakowym kolorze, przy czym dopuszcza się kolor biały, szary lub odcienie brązu oraz wymóg ten nie dotyczy okien połaciowych,
    - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne,
  - n) dopuszcza się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na warunkach określonych w niniejszym paragrafie;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
  - c) ustalenia ppkt a i b nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL-1 oraz dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD-2 i KDD-3,
  - b) minimalna liczba miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji zgodnie z § 11 pkt 4 i 5;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem:
- a) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

**§ 18.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ-1**:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalna szerokość jezdni - 6 m,
  - c) wzdłuż obu stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,
  - d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji gminnej,
  - e) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających poszczególne tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu -ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 19.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL-1**:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 18 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni - 6 m,
  - c) wzdłuż obu stron pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,
  - d) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji gminnej,
  - e) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających poszczególne tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;

5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 20.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4:

- 1) przeznaczenie terenu -droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
  - b) minimalna szerokość jezdni - 5,0 m,
  - c) przynajmniej z jednej strony pasa drogowego należy wykonać chodnik o minimalnej szerokości 1,5 m,
  - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg z miejscami postojowymi usytuowanymi równolegle do osi jezdni,
  - e) dopuszcza się w liniach rozgraniczających dróg umieszczanie obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji gminnej,
  - f) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości -ustala się wydzielenie działki drogowej po liniach rozgraniczających poszczególne tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu -ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

**§ 21.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ-1, KPJ-2:

- 1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo - jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-1 – 6 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem KPJ-2-6 m,
  - b) dla ciągów pieszo - jezdnych ustala się wykonanie placu manewrowego o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu,
  - c) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie z ich rozróżnieniem wyłącznie fakturą, rodzajem materiału lub kolorem nawierzchni,
  - d) dopuszcza się brak rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią,
  - e) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych obiektów małej architektury, takich jak: ławki, latarnie, tablice informacji gminnej,
  - f) zakazuje się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ciągów pieszo - jezdnych;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości - ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczającej poszczególnych terenów;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w § 12;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu - ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.



---

**Rozdział 3**  
**Postanowienia końcowe**

§ 22. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Sokółki.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Sokółce.

**Przewodniczący Rady**  
***Robert Rybiński***



**Załącznik Nr 2** do uchwały Nr XLVI/340/13

Rady Miejskiej w Sokółce

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Sokółce rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Sokółki ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 11.02.2013 r. do 04.03.2013 r., dnia 28.02.2013 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 18.03.2013 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Miejska w Sokółce stwierdza, iż do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka nie złożono uwag.

**Załącznik Nr 3** do uchwały Nr XLVI/340/13

Rady Miejskiej w Sokółce

z dnia 29 sierpnia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących  
do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka, Rada Miejska w Sokółce postanawia:

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) publiczne drogi gminne, ulice, mosty, place, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających lub wzdłuż linii rozgraniczających gminnych dróg publicznych;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg publicznych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miejską w Sokółce strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

**§ 2. 1.** Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą realizowane w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki i inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Sokółce.