

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W SOKOŁOWIE MAŁOPOLSKIM  
Z DNIA**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla POŁUDNIE II w  
Sokołowie Małopolskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), 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),

**Rada Miejska w Sokołowie Małopolskim  
stwierdza, że projekt  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla POŁUDNIE II w Sokołowie  
Małopolskim nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy i miasta Sokołów Małopolski (uchwała Nr XXVII/262/2001 Rady Miejskiej w  
Sokołowie Małopolskim z dnia 21 lutego 2001 r., z późn. zm.)  
i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

- § 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 9,9 ha, położony po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 875 w miejscowości Sokołów Małopolski – zgodnie z częścią graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały.
- § 2. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sokołów Małopolski;
  - 2) załącznik nr 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;
  - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone na podstawie art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- § 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym mogą być realizowane budynki; poza taką linię mogą być wysunięte:
    - a) podziemne części budynków, znajdujące się całkowicie poniżej poziomu przyległego terenu,
    - b) balkony, wykusze, ganki, schody zewnętrzne, zadaszenia nad schodami i wejściami do budynków, galerie, tarasy itp. (stanowiące łącznie maksymalnie 25% powierzchni elewacji) – na odległość nie większą niż 1,2 m;
  - 2) **zielonym dachu** – należy przez to rozumieć dach lub taras pokryty roślinnością, o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
  - 3) **zielonej ścianie** – należy przez to rozumieć ścianę pokrytą roślinnością, o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych.

## Rozdział 2

### Przepisy dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania terenów, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz stawki procentowej

- § 4.** W zakresie **zasad zagospodarowania** terenów ustala się:
- 1) dopuszczenie infrastruktury technicznej (obiektów, urządzeń, sieci);
  - 2) dopuszczenie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego i biometanu, wyłącznie jako mikroinstalacji, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dopuszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego wyłącznie na dachach budynków;
  - 4) dopuszczenie budowli innych niż infrastruktura techniczna – o maksymalnej wysokości zabudowy – 5 m;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu.
- § 5.** W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) zakaz realizacji inwestycji z zakresu działalności usługowej, których oddziaływanie na środowisko wykracza poza granice działek budowlanych będących własnością podmiotu realizującego inwestycję;
  - 3) zasady dotyczące ochrony krajobrazu:
    - a) kolorystyka ścian zewnętrznych budynków pastelowa, z zastrzeżeniem lit. c i d,
    - b) nakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze szarym, brązowym, czarnym, czerwonym lub brązowym, z zastrzeżeniem lit. c i d,
    - c) dopuszczenie stosowania na ścianach zewnętrznych i dachach materiałów takich jak: metal, szkło, cegła, drewno, beton, ceramika, kamień, w ich naturalnych kolorach,
    - d) dopuszczenie zielonych dachów i zielonych ścian oraz dachów fotowoltaicznych.
- § 6.** W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy **systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:
- 1) zasady dotyczące systemu komunikacji:
    - a) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym – poprzez drogi publiczne przylegające do północno-zachodniej i południowo-wschodniej granicy planu,
    - b) obsługa komunikacyjna działek budowlanych – bezpośrednia z terenów komunikacji drogowej publicznej oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD lub z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR,
    - c) w przypadku budowy, rozbudowy i nadbudowy budynków – nakaz lokalizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej wg następujących wskaźników, z zastrzeżeniem lit. d, e:
      - 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
      - 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - d) określona z uwzględnieniem wskaźników podanych w lit. c liczba miejsc do parkowania:
      - nie może być mniejsza niż 2,
      - obejmuje miejsca do parkowania w garażach,
    - e) liczbę miejsc do parkowania, obliczoną przy zastosowaniu wskaźników określonych w lit. c, d, należy ustalić jako liczbę naturalną, zaokrąglając wynik obliczeń w górę;
  - 2) zasady dotyczące infrastruktury technicznej:
    - a) powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym – poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych i gazowych znajdujących się przy południowo-wschodniej granicy planu lub poprzez budowę nowych sieci,
    - b) określenie układu sieci infrastruktury technicznej:
      - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
      - zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci wodociągowej,
  - odprowadzenie ścieków bytowych i pochodzących z działalności usługowej do istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci kanalizacyjnej sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę, budowę sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnych działki,
  - zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez rozbudowę lub budowę sieci kablowej lub bezprzewodowej,
- c) parametry i wskaźniki sieci infrastruktury technicznej – odpowiednie do zapewnienia obsługi całego obszaru objętego planem,
- d) nakaz urządzenia na każdej działce budowlanej miejsca gromadzenia odpadów od strony linii rozgraniczającej drogi, przy czym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się sytuowanie przy granicy działki budowlanej,
- e) przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracyjnych znajdujących się w obszarze planu w celu realizacji funkcji ustalonych planem wyłącznie zgodnie z przepisami dotyczącymi melioracji wodnych.

**§ 7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię działek:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U, 1MNW, 3MNW, 4MNW – 800 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami 2MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW – 500 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów innych niż wymienione w lit. a i b – 70 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalną powierzchnię działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalną szerokość frontów działek:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MNW i MNW-U – 8 m,
- b) dla terenów inne niż wymienione w lit. a – 1 m;
- 4) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – większe niż 0° i mniejsze niż 180°.

**§ 8. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:**

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, niezwiązanych z budową obiektów określonych w planie;
- 2) dopuszczenie:
- a) do czasu rozbudowy sieci kanalizacyjnej indywidualnych rozwiązań sposobów odprowadzenia ścieków bytowych i pochodzących z działalności usługowej w sposób nie powodujący wprowadzania do gruntu substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń,
- b) do czasu rozbudowy sieci gazowej lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz płynny do celów grzewczych.

**§ 9. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę w wysokości 1% wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.**

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi**

**§ 10. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1MNW-U, 2MNW-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługi,
- b) wykluczające:
- usługi handlu wielkopowierzchniowego,
  - usługi handlu hurtowego,
- c) uzupełniające:
- zieleń naturalna,
  - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zakaz:

- warsztatów samochodowych, stacji demontażu pojazdów, myjni samochodowych,
- usług związanych ze stosowaniem technologii opartych na mechanicznej obróbce (w tym cięciu) drewna, kamienia lub metalu, z wyjątkiem drobnych punktów usługowych (dorabianie kluczy itp.),

b) dopuszczenie:

- garaży,
- budynków gospodarczych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – 9 m,
- budynków usługowych i mieszkalno-usługowych – 12 m,
- garaży i budynków gospodarczych – 6 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych – 2,
- garaży i budynków gospodarczych – 1,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,
- maksymalna – 0,7,

f) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,
- maksymalna – 0,8,

g) geometria dachów:

- wielospadowe, dwuspadowe,
- o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- o kierunku przebiegu najdłuższych kalenic dachów budynków równoległe do dłuższych elewacji budynków oraz równocześnie równoległe lub prostopadłe do co najmniej jednej z granic działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>,

i) maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500 m<sup>2</sup>,

j) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektów usługowych – 500 m<sup>2</sup>.

**§ 11.** Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) uzupełniająca:

- zieleń naturalna,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszczenie:

- a) garaży,
- b) budynków gospodarczych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – 9 m,
- garaży i budynków gospodarczych – 6 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych – 2,
- garaży i budynków gospodarczych – 1,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,
- maksymalna – 0,6,
- f)intensywność zabudowy:
  - minimalna – 0,1,
  - maksymalna – 0,8,
- g)geometria dachów:
  - wielospadowe, dwuspadowe,
  - o jednakowym kącie nachylenia połąci dachowych od 25° do 45°,
  - o kierunku przebiegu najdłuższych kalenic dachów budynków równoległe do dłuższych elewacji budynków oraz równocześnie równoległe lub prostopadłe do co najmniej jednej z granic działki budowlanej,
- h)minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 3MNW, 4MNW – 800 m<sup>2</sup>,
  - dla terenów oznaczonych symbolami 2MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW – 500 m<sup>2</sup>,
- i)maksymalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m<sup>2</sup>.

§ 12. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** ustala się przeznaczenie – wody powierzchniowe śródlądowe.

§ 13. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1ZN-ZPN, 2ZN-ZPN, 3ZN-ZPN, 4ZN-ZPN, 5ZN-ZPN** ustala się:

- 1)przeznaczenie – zieleń naturalna lub zieleń urządzone niska;
- 2)zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania,
  - b) dopuszczenie urządzeń i obiektów sportowo rekreacyjnych np. placów zabaw;
- 3)parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

§ 14. Dla terenu wyznaczonego w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1IWP-IKP** ustala się:

- 1)przeznaczenie – pompownia wody lub pompownia ścieków;
- 2)parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

§ 15. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się:

- 1)przeznaczenie – droga dojazdowa;
- 2)zasady zagospodarowania terenu:
  - a)teren oznaczony symbolem 3KDD stanowi fragment pasa drogowego drogi publicznej przylegającej do północno-zachodniej granicy planu,
  - b) teren oznaczony symbolem 4KDD stanowi fragment pasa drogowego drogi przylegającej do południowo-wschodniej granicy planu;
- 3)parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

§ 16. Dla terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1)przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

- § 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Sokółów Małopolski.
- § 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.
- § 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.