DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 września 2022 r.

Poz. 9391

Podpisany przez:
Anna Teresa Gogolowicz
Data: 2022-09-08 14:25:04

UCHWAŁA NR XLIII/329/2022
RADY GMINY W SOBOLEWIE

z dnia 15 lipca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXVI/208/2021 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej, zmienionej uchwałą Nr XLII/320/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lipca 2022 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, przyjętego Uchwałą Nr XXIX/234/2014 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10 kwietnia 2014 r. oraz zmienionego Uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r., Rada Gminy w Sobolewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część A, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) zasady 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

2) **dachu wielospadowym –** należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nieujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, polskimi normami.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach;

5) przeznaczenie terenów, w tym:

a) MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

c) U – teren usług,

d) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

6) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;

7) rów do skanalizowania;

8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie;

9) obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną w planie.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustala się 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, maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie sposobu kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 4;

2) ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość:

a) obiektów małej architektury do 3,5 m,

b) innych obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej do 100,0 m;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;

4) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów.

3. Ustala się zachowanie i ochronę założeń urbanistycznych oraz obiektów i obszarów zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi i dalszymi ustaleniami planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

4. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 215 – Subniecka warszawska, część obszaru objętego planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 – Subniecka warszawska – część centralna, dla których obowiązują przepisy niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne.

5. Ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) MN/U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Ustala się ochronę w planie następujących obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

1) dom nr 43 (drew.), położony w miejscowości Sokół, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 34RM;

2) dom kolonijny „Emerytka” (mur.), położony w miejscowości Sokół, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 63RM;

3) wiatrak Koźlak (drew.), położony w miejscowości Sokół, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 51RM;

4) dom nr 5 (drew.), położony w miejscowości Kownacica, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN/U;

5) dom nr 15 (drew.), położony w miejscowości Kownacica, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12RM;

6) dom nr 28 (drew.), położony w miejscowości Kownacica, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7RM.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się zachowanie obiektów;

2) ustala się zachowanie istniejącej geometrii dachów;

3) zachowanie tradycyjnej formy elewacji i detali architektonicznych, przy czym ustala się zakaz zewnętrznego ocieplania, mogącego spowodować zmianę wyglądu elewacji, przekształcenie lub utratę jej zabytkowego charakteru i cech stylistycznych.

3. Ustala się ochronę w planie następujących obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – fragmentu układu przestrzennego miejscowości Gończyce, oznaczonego na rysunku planu.

4. Dla obszaru wymienionego w ust. 3 obowiązują następujące ustalenia:

1) zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego – rozplanowania sieci drogowej, kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz poszczególnych elementów tego układu obejmujących historyczną zabudowę;

2) utrzymanie i konserwacja obiektów o cechach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym;

3) uzupełnianie historycznego układu urbanistycznego nową zabudową, wprowadzaną zgodnie z ustaleniami planu.

5. W odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1, 3 obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami lub prawa budowlanego.

§ 8. W zakresie sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

1. Tereny oznaczone symbolami 5MN/U, 7MNU, 18MN położone są w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

2. Tereny oznaczone symbolami 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 12MN, 18MN położone są w granicach i obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

3. W oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

4. Dopuszcza się uzyskiwanie, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w ust. 2 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1. Wskazuje się strefę sanitarną 50 m od cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

2. Wskazuje się strefę sanitarną 150 m od cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

3. Ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której sposób zagospodarowania i lokalizacja zabudowy odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległe.

2. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

1) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny, minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy,

b) dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

c) dla hoteli, pensjonatów - minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje,

d) dla urzędów, banków, poczty – minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,

e) dla warsztatów samochodowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 stanowisko obsługi,

f) dla gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 6 miejsc konsumpcyjnych,

g) dla obiektów oświaty, hurtowni, magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 stanowisk pracy, przy czym nie mniej niż 2,

h) dla pozostałych terenów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej obiektu;

2) liczbę miejsc do parkowania autokarów dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowania na 30 pokoi;

3) liczbę miejsc do parkowania dla rowerów:

a) dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,

b) dla urzędów, banków, poczty – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,

c) dla obiektów oświaty – minimum 5 miejsc do parkowania na 1 salę lekcyjną,

d) dla hurtowni, magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na 10 stanowisk pracy,

e) dla pozostałych terenów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2.

3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie ogólnych zasad budowy i przebudowy infrastruktury technicznej na całym obszarze planu ustala się budowę nowych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z układem zewnętrznym istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż ø 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;

2) dopuszcza się utrzymanie i budowę indywidualnych ujęć wody do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową, z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 i 2;

3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, ustala się realizację hydrantów przeciwpożarowych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

1) ustala się, odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) ustala się budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

3) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się, że w pierwszej kolejności wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane bezpośrednio do ziemi, poprzez zagospodarowanie ich w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do ziemi, a w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do powierzchniowych otwartych rowów odwadniających i zbiorników wodnych - retencyjnych lokalnego układu hydrograficznego;

3) ustala się minimalną średnicę kanałów kanalizacji deszczowej o średnicy min. ø 200 mm;

4) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;

5) ustala się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakaz skanalizowania odcinka rowu oznaczonego na rysunku planu.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zasilanie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia, z zastrzeżeniem pkt 3, 4;

2) ustala się średnicę gazociągu średniego ciśnienia nie mniejszą niż 32mm;

3) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;

4) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w granicach planu;

4) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym:

a) lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem pkt 5,

b) lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 5;

2) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujące energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 7;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci cieplnej lub w oparciu o urządzenia zasilane z sieci gazowej;

4) ustala się średnicę sieci ciepłowniczej nie mniejszą niż 20 mm;

5) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi oraz olejem opałowym, jako paliwem podstawowym;

6) dopuszcza się instalowanie rekuperatorów ciepła na dachach budynków;

7) ustala się zakaz lokalizacji biogazowni.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych.

9. W zakresie radiowych sieci telekomunikacyjnych dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych nieprzekraczających dopuszczalnych norm ochrony środowiska.

10. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

1. 30% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: U, MN/U;

2. 15% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: MN, RM.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN** ustala się:

1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ust. 4.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;

6) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;

b) dla budynków gospodarczych, garażowych: płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°.

5. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m^2.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) terenów 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 18MN, 20MN, 23MN, 25MN, 26MN, 27MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 47MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;

2) terenów 3MN, 6MN, 7MN, 12MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN, 21MN, 22MN, 24MN, 28MN, 45MN, 46MN, 48MN z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1. Przeznaczenie: usługi.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 25 % powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;

6) dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°.

4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 1 i 2.

2. Dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ust. 4.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych: 10,0 m,

b) budynków usługowych: 12,0 m;

6) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

b) dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych: płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°.

5. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 100 m^2,

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2.

7. Obsługa komunikacyjna:

1) terenów 2MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;

2) terenów 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 35RM, 36RM, 37RM, 38RM, 39RM, 40RM, 41RM, 42RM, 43RM, 44RM, 45RM, 46RM, 47RM, 48RM, 49RM, 50RM, 51RM, 52RM, 53RM, 54RM, 55RM, 56RM, 57RM, 58RM, 59RM, 60RM, 61RM, 62RM, 63RM, 64RM, 65RM** ustala się:

1. Przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.

2. Dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ust. 4.

3. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 15 % powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej;

4) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość:

a) budynków mieszkalnych: 10,0 m,

b) budynków gospodarczych i inwentarskich: 15 m;

6) dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym dla budynków inwentarskich i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.

5. Obsługa komunikacyjna:

1) terenów 2RM, 3RM, 5RM, 7RM, 8RM, 9RM, 17RM, 18RM, 19RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM, 32RM, 33RM, 34RM, 37RM, 40RM, 41RM, 42RM, 43RM, 44RM, 46RM, 47RM, 48RM, 49RM, 50RM, 51RM, 52RM, 53RM, 54RM, 55RM, 56RM, 57RM, 58RM, 59RM, 60RM, 61RM, 64RM, 65RM z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;

2) terenów 1RM, 10RM, 11RM, 12RM, 35RM, 36RM, 38RM, 39RM, 45RM z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem;

3) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenów 4RM, 6RM, 13RM, 14RM 15RM, 16RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 62RM, 63RM z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Sobolewie

Mirosław Owczarczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KOWNACICA, GOŃCZYCE, SOKÓŁ – REJON WOKÓŁ ELEKTROWNI WIATROWEJ - CZĘŚĆ A

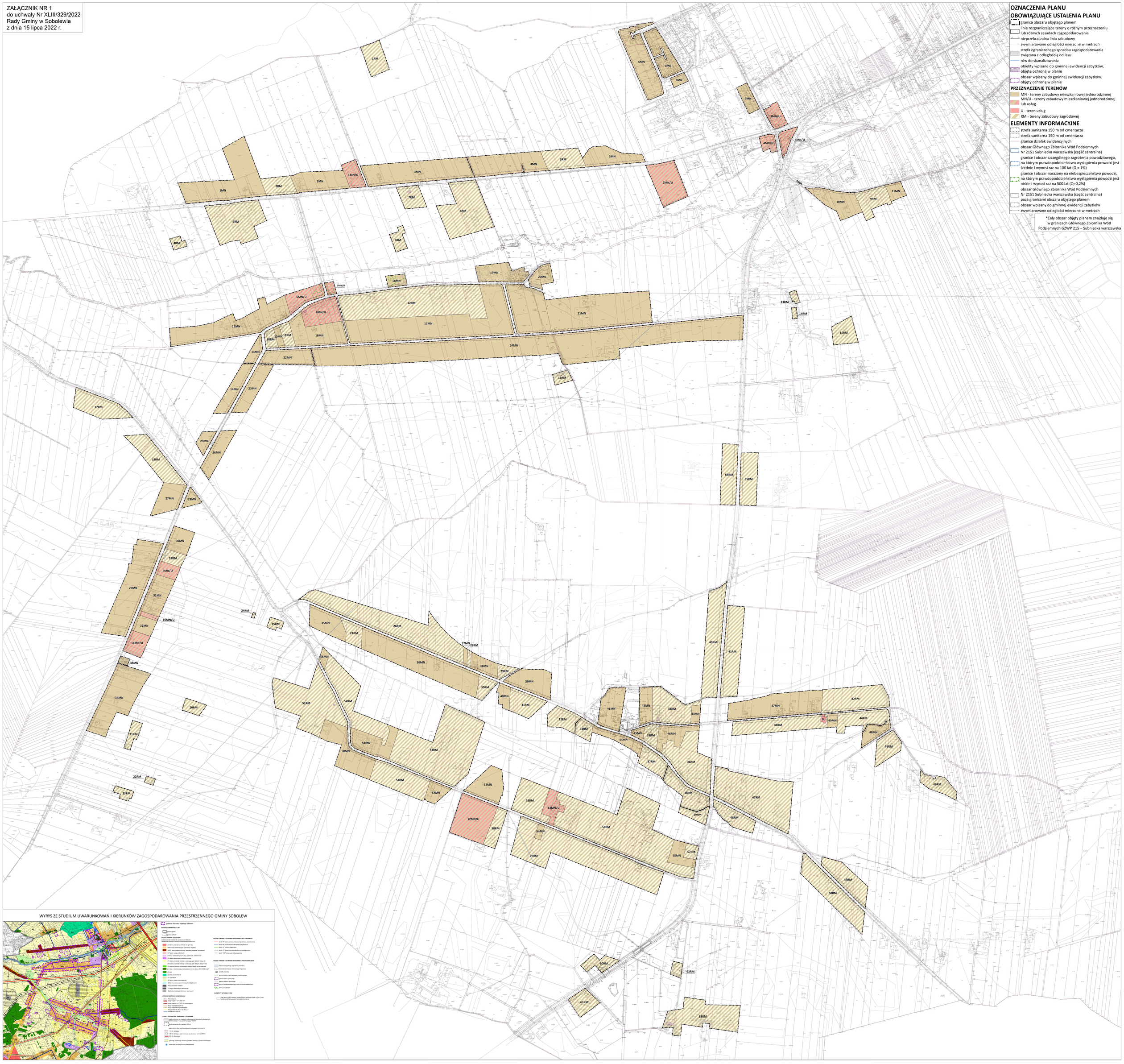
RYSUNEK PLANU

skala 1:2 000

0 100 200 300 400 500 600 m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr XLIII/329/2022
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 15 lipca 2022 r.



OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
- rów do skanalizowania
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie
- obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, objęty ochroną w planie

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - teren usług
- RM - tereny zabudowy zagrodowej

ELEMENTY INFORMACYJNE

- strefa sanitarna 150 m od cmentarza
- strefa sanitarna 150 m od cmentarza
- granice działek ewidencyjnych
- obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)
- granice i obszar szczególnego zagrożenia powodziowego, na ktorym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q = 1%)
- granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na ktorym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%)
- obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) poza granicami obszaru objętego planem
- obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

*Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 215 – Subniecka warszawska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW

- granica obszaru objętego planem

POZIOM ADMINISTRACYJNY
- granica gminy
- granica sołectw

KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO
PRZEWAŻAJĄCA FUNKCJA OBSZARÓW
(kolorem szarym oznaczono obszary bez funkcji dominującej, kolorem zielonym oznaczono obszary o funkcjach uzupełniających)
- OW tereny zespołu osiedlowego wiejskiego
- OGB tereny osadnictwa rozproszonego - zabudowa siedliskowa
- MN - tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej - letniskowej
- UP tereny usług publicznych
- UT tereny usług turystycznych - pensjonaty, ośrodkowe
- PG tereny eksploatacji powierzchniowej
- R1 tereny produkcji rolniczej z ograniczeniem dla dużych chowu-65
- R2 tereny produkcji rolniczej z dopuszczalną dużą obsadą chowu 15-65
- LP zwarte, cenne w strukturze obszary upraw leśnoparkowej
- E1 nasyp z materiałów przemysłowych do ust. tereny SNE, PNN, Lp, P
- EL nasyp
- Eo tereny eksploatacyjne
- Ew - wyrobisko
- P2 tereny pasem zieleńpolnej
- ZD tereny zieleńpowiatowych ogólnodostępnych
- Z wyspy zieleńw dolinie
- W tereny infrastruktury technicznej
- Zw tereny ciągłej zieleńnad wodnych

SYSTEM RUCHU KOŁOWEGO
- linia kolejowa
- drogi krajowe nr 7 - PZD-GP1
- drogi krajowe nr 77 - PZD-G projektowana
- drogi wojewódzkie - PZD-W
- drogi wojewódzkie projektowane
- drogi powiatowe - PZ-Z (ust KE-L)
- drogi gminne - PZ-G

STANY TECHNICZNE, SANITARNE I OCHRONNE
- strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW
- strefa sanitarna od cmentarzy (SE-m)
- napowietrzna linia elektroenergetyczna z zapasem technicznym
- 110 kV obrębowa
- 220 kV - tranzyta - zabezpieczenie do przebudowy na linia 400kV
- 400 kV - alternatywa
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 - DN500 z zapasem technicznym
- ujęcie wód ze strefą ochrony bezpośredniej

KSZTAŁTOWANIE I OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
- strefa "W" - pełną ochrony historycznej struktury przestrzennej
- strefa "E" - ochronowych elementów urbanistycznych
- strefa "K" - ochrony krajobrazu
- strefa "O" - strefa ochrony odkryć archeologicznych
- strefa "OW" - obserwacji archeologicznej

KSZTAŁTOWANIE I OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Nadbudowlany Obszar Chronionego Krajobrazu
- pomnik przyrody
- granica parku krajobrazowego - projektowanego
- granica korzeni gęsiczego
- granica obszaru gęsiczego
- granica udokumentowanego złoża surowców mineralnych
- teren do zalesień

ELEMENTY INFORMACYJNE
- siły terenu gminy Sobolew znajdują się w obszarze GZWP nr 215 - „Subniecka Warszawska" i są zapisi ochronnej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/329/2022

Rady Gminy w Sobolewie

z dnia 15 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2.06.2022 r. do 27.06.2022 r. uwagi można było wnosić do dnia 12.07.2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), do Wójta Gminy Sobolew wpłynęła 1 uwaga, która została przez Wójta Gminy Sobolew uwzględniona w zakresie tego planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/329/2022

Rady Gminy w Sobolewie

z dnia 15 lipca 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy w Sobolewie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część A nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/329/2022

Rady Gminy w Sobolewie

z dnia 15 lipca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej