

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY W SOBOLEWIE**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 324/1, 732**  
**w miejscowości Sokół, gmina Sobolew – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 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), w związku z uchwałą Nr LI/375/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 30 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 324/1, 732 w miejscowości Sokół, gmina Sobolew, zmienioną uchwałą nr LVII/421/2023 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 24 listopada 2023 r., oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/330/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 lipca 2022 r.,

Rada Gminy w Sobolewie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 324/1, 732 w miejscowości Sokół, gmina Sobolew – część A, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 1000, 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;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) 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;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
  - 10) granicę terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie 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. Ilekcroć 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 miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) granica terenu, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię

z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- 7) przeznaczenie terenów, w tym:
- a) U-P – teren usług lub produkcji,
  - b) RNR – tereny gruntów ornych oraz upraw.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się** kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:**

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem ustaleń §9 .
4. Wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 20,0 m.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:**

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 215 – Subniecka warszawska.

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

1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. 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.

**§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się** w terenie 1U-P strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną

z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

**§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:**

1. Powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem miejscowym i bezpośrednio do niego przyległe.
2. Dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dojazd i dojazdów;
3. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - 1) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla terenu 1U-P – minimum 2 miejsca na 5 stanowisk pracy, nie mniej niż 2, przy czym dla usług 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych;
  - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

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. Dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
  - 3) średnica sieci wodociągowej nie mniejsza niż 100 mm.
4. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
  - 2) średnica sieci kanalizacyjnej nie mniejsza niż 100 mm;
  - 3) dopuszcza się realizację przyzakładowej podczyszczalni ścieków;
  - 4) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, pkt 2;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do wód i do ziemi lub w postaci retencji na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) średnica sieci kanalizacji deszczowej nie mniejsza niż 200 mm.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 2) średnica sieci gazowej nie mniejsza niż 32 mm;

- 3) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
  - 4) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - urządzenia fotowoltaiczne,
  - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
  - 4) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem dopuszczenia turbin wiatrowych realizowanych jako mikroinstalacje;
  - 5) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej lub ogniw paliwowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wolnostojących wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii;
  - 4) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną;
  - 5) zakaz lokalizacji biogazowni.
9. W zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. 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 terenu oznaczonego symbolami literowymi: U-P.
2. 0% dla terenów oznaczonych symbolem literowym: RNR.

**§ 13.** Ustala się granicę terenu, na których dopuszczona jest pod budowę urządzeń, na którym będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, oznaczoną w części graficznej planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem § 11 ust. 7 pkt 4 i §11 ust. 8 pkt 5, w której strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie mogą wykroczyć poza granice terenu określone na rysunku planu.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

1. Przeznaczenie – teren usług lub produkcji.
2. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, elektrowni wiatrowej.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,3 dla działki budowlanej;
  - 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,005 dla działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy do 16,0 m, z zastrzeżeniem ustaleń §6 ust. 4;
  - 6) ukształtowanie połąci dachowych: dachy płaskie, dachy wielospadowe.
4. Powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2 000 m<sup>2</sup>.
5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą nowo wydzielonej działki budowlanej pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
6. w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - 1) obsługa z istniejącej drogi wojewódzkiej, przylegającej do obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę wewnętrzną;
  - 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RNR, 2RNR** ustala się:

1. Przeznaczenie - tereny gruntów ornych oraz upraw.
2. Zakaz lokalizacji budynków.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z istniejącej drogi wojewódzkiej, przylegającej do obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę wewnętrzną i teren 1U-P.

### **Rozdział 4**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

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