DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 lipca 2023 r.

Poz. 8273

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Ryszard Parys
Data: 2023-07-12 13:33:06

UCHWAŁA NR LIV/359/2023
RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE

z dnia 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXIV/194/2021 Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin, zatwierdzonego uchwałą nr VII/56/2019 Rady Gminy Sochocin z dnia 25 kwietnia 2019 r. Rada Miejska w Sochocinie, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. **Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin, zwany dalej „planem”.**

2. **Plan obejmuje obszar działki o nr ewid. 534 położny w obrębie ewidencyjnym 0023 Sochocin.**

3. **Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.**

4. **Ponadto załącznikami do uchwały są:**

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
2) załącznik nr 3 – 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 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. **W planie określa 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 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;

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

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

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

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

2. **w planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:**

1) zasady kształtowania krajobrazu;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. **Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.**

2. **Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:**

1) teren zabudowy usług nieuciążliwych: **U;**

2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: **KDD.**

3. **Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

§ 4. 1. **Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:**

1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12º;

2) **„nieprzekraczalna linia zabudowy”** należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, elementów termomodernizacji budynków oraz elementów wejścia do budynku – schodów, podestów, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;

3) **„przeznaczenie terenu”** należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

4) „**teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

5) „**udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;

6) **„usługi nieuciążliwe”** należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący

działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

7) **„uciążliwościach”** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. 1. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) cały obszar planu znajduje się w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;

3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;

4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

2. **Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

6) ustala się parametry działek:

a) minimalna powierzchnia działki – 700 m^2 na terenie **U,**

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

7) ustala się kąt położenia granicy działki w zakresie – $70^0 \div 110^0$ w stosunku do pasa drogowego,

8) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

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

9) w zakresie układu drogowo – ulicznego:

a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowi wymieniona droga **1KDD** wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu z ul. Kościuszki;

10) w zakresie parkowania nakazuję się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;

11) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

12) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,

b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,

14) nakazuje się zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania dla rowerów na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

4. **Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:**

15) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej, w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,

c) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;

16) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju minimum Ø 90 mm,

b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum Ø 200 mm,

18) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;

19) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródłach energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

d) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych

20) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum Ø 32 mm

21) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;

22) w zakresie obsługi telekomunikacji: ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;

23) w zakresie gospodarki odpadami:

a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,

b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych,

c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

5. **Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

24) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

25) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

6. **Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 10% - słownie: dziesięć procent.**

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

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

1) **przeznaczenie terenów**: zabudowa usług nieuciążliwych;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) dopuszcza się lokalizowanie:

- obiektów małej architektury,

- uzbrojenia terenu,

b) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1,

- maksymalny – 1,0,

d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,

e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;

g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12^0 - 45^0,

h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

i) ustala się materiał pokrycia dachów dwuspadowych, wielospadowych – dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna

j) ustala się kolorystykę dachów dwuspadowych, wielospadowych:

- dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,

- dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;

k) ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- dla barwionych materiałów elewacyjnych – kolor biały, szary, grafitowy, zielony,

- dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła – ich kolor naturalny;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem;

4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:** ustala się zjazd do działki na terenie **1U** z ul. Kościuszki.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDD ustala się:

1) **przeznaczenie terenów**: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:

a) obiektów małej architektury,

b) uzbrojenia terenu;

3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi **1KDD** od strony północnej z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,

b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sochocina

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

Przewodnicząca Rady

Monika Makowska - Chojnacka

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin

N

0m 50m

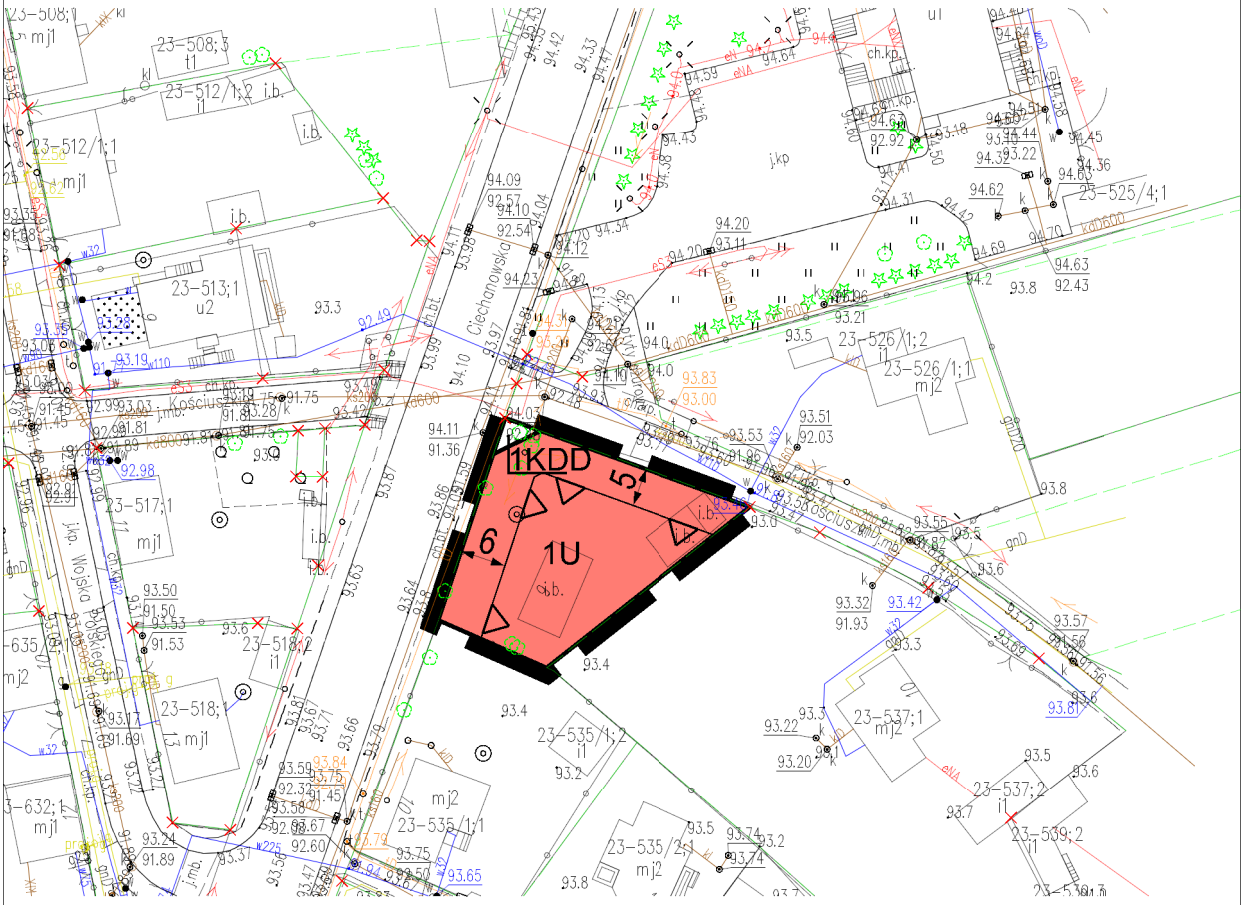
skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LIV/359/2023
RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE
Z DNIA 30 MAJA 2023 R.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin
(uchwała nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 r.)



OZNACZENIA:
Tereny istniejącej zabudowy
tereny zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej
usługowej
Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
droga krajowa o dużym natężeniu ruchu
drogi gminne z nawierzchnią utwardzoną
granica terenu objętego planem



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagopspodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 3 — Zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- U — Teren zabudowy usług nieuciążliwych
- KDD — Teren drogi publicznej klasy dojadowej

Załącznik nr 2 do uchwały nr LIV/359/2023
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 30 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sochocinie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin

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 z późn. zm.) stwierdza się, że:

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.03.2023 r. do 12.04.2023 r. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28.04.2023 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie o rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LIV/359/2023
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 30 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.) Rada Miejska w Sochocinie rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Zadanie własne zapisane w planie miejscowym - urządzenie terenu 1KDD.

§ 2. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji drogowych, które należą do zadań gminy:

1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
2) w oparciu o inne przepisy branżowe.

§ 3.1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) z kredytów i pożyczek bankowych,
   e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
   f) innych środków zewnętrznych.

2. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w gminie Sochocin, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV/359/2023
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 30 maja 2023 r.
Zalacznik4.gml

Załącznik nr 4