

# UCHWAŁA Nr IX/81/99

## RADY GMINY W SOBOLEWIE

z dnia 22 lipca 1999 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego  
zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew  
teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej.

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr 13 poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 26 i 36, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) Rada Gminy w Sobolewie uchwała, co następuje:

### § 1

1. Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego wsi Sobolew-Teofilów-Milanów uchwalonego uchwałą Nr XI/38/90 z dnia 15 lutego 1990r. Gminnej Rady Narodowej w Sobolewie (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego z 1990r. Nr 7, poz. 100) - zwaną dalej zmianą planu.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały

### § 2

Ustalenia zmiany planu określają przeznaczenie terenu, zasady, warunki zabudowy i zagospodarowania i uzbrojenia terenu. Są realizacją Uchwały nr XV/95/96 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 25 kwietnia 1996r.

### § 3

Celem realizacji zmiany planu jest:

- 1) ukształtowanie ładu przestrzennego w części obszaru wsi Sobolew, na której rozpoczęto inwestowanie bez uwzględnienia zasad rozwoju urbanizacji
- 2) określenie wariantów zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem wymagań ochrony środowiska
- 3) zagospodarowanie przestrzenne terenu z uwzględnieniem perspektywicznych kierunków i elementów urbanizacji wsi Sobolew

### § 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi
- 3) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew uchwalony Uchwałą nr XI/38/90 z dnia 15 lutego 1990r. Gminnej Rady Narodowej w Sobolewie (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego z 1990r. Nr 7 poz. 100)
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar zawarty pomiędzy granicami zmiany planu oznaczony literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J, o wyodrębnionych funkcjach, sposobie zabudowy i zasad zagospodarowania
- 6) działce - należy przez to rozumieć część nieruchomości wydzieloną w wyniku jej podziału albo scalenia i podziału określoną na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi lub orientacyjnymi.
- 7) usługach - należy przez to rozumieć, że będą to usługi nie zaliczone do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska bądź mogących pogorszyć jego stan, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14.07.98r. (Dz. U. nr 93, poz. 589) oraz usług powodujących ochronę uzasadnionych

interesów osób trzecich a w szczególności ochronę przed uciążliwym charakterem powodującym nadmierny hałas, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód,

- 8) ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139)
- 9) skoncentrowanej zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budownictwo jednorodzinnych domów mieszkalnych o charakterze osiedlowym w formie zorganizowanej przestrzeni.

#### § 5

1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku stanowiące merytoryczne rozwiązania zmiany planu są

obowiązujące:

- 1) obszar objęty granicami zmiany planu - A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,
- 2) granice zmiany planu
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
  - a) ściśle określone
  - b) orientacyjne
- 4) linie podziału wewnętrznego o tym samym sposobie użytkowania
  - a) ściśle określone
  - b) orientacyjne
- 5) granice działek do skasowania (linia ciągła jest linią mapy)
- 6) granice działek do zachowania (linia ciągła jest linią mapy)
- 7) linie zabudowy ściśle określone - obowiązujące dla budynków mieszkalnych
- 8) linie zabudowy nieprzekraczalne - dla budynków mieszkalnych
- 9) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów
- 10) obiekty budowlane istniejące i adaptowane
- 11) budynki projektowane (o kształtach orientacyjnych)
- 12) MN/U - tereny skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej i usług

- 13) ZP/W - tereny zieleni urządzonej - projektowane
  - 14) RP - tereny o dotychczasowym rolniczym sposobie użytkowania
  - 15) zieleń wysoka istniejąca - do zachowania i ochrony
  - 16) zieleń wysoka istniejąca - do usunięcia
  - 17) zieleń średnio wysoka - projektowana
  - 18) KDK - obwodnica dla wsi Sobolew - projektowana
  - 19) KUD - ulice dojazdowe - projektowane
  - 20) 1-8 - numery porządkowe ulic dojazdowych
  - 21) KX - przejście pieszo-jezdne - projektowane
  - 22) G - gazociąg średniego ciśnienia - istniejący
  - 23) G - gazociąg średniego ciśnienia - projektowany
  - 24) w - wodociąg - istniejący
  - 25) w - wodociąg - projektowany
  - 26) ks - kanalizacja sanitarna - projektowana
  - 27) przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej - projektowany
  - 28) NOp - teren przepompowni ścieków - projektowany
  - 29) eAnn - trasy kabli elektroenergetycznych niskiego napięcia - istniejące
  - 30) eAnn - trasy kabli elektroenergetycznych niskiego napięcia - projektowane
  - 31) EN nn - linie elektroenergetyczne napowietrzne niskiego napięcia - istniejące
  - 32) EN nn - linie elektroenergetyczne niskiego napięcia - projektowane
  - 33) EN 15 kV - linie elektroenergetyczne średniego napięcia - istniejące
  - 34) EN 15 kV - linie elektroenergetyczne średniego napięcia - projektowane
  - 35) EN 15 kV - linie elektroenergetyczne średniego napięcia - do rozbiórki
  - 36) EE - teren stacji transformatorowej - projektowany
2. Oznaczenia graficzne dotyczące projektowanych budynków nie mają znaczenia obowiązującego dla ich kształtu. Obrys tych budynków może być projektowany w zależności od funkcji budynku, potrzeb inwestora i przepisów szczególnych.

3. Oznaczenie tras infrastruktury technicznej wymienione w ust. 1 pkt pkt od 22 do 36 należy interpretować jako zasady ich położenia w liniach rozgraniczających ulicy oraz:
  - 1) dopuszcza się korektę lokalizacji słupowej stacji trafo w fazie opracowania projektu budowlanego, uzasadnione warunkami technicznymi i ekonomią budowy, jeśli nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia gruntów
  - 2) dopuszczalne jest projektowanie tras infrastruktury technicznej nie oznaczonych na rysunku, jeśli nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia gruntów
4. Dopuszcza się zmianę funkcji części działki lub całej działki przeznaczonej na przepompownię ścieków NOp na funkcję mieszkaniowo-usługową, jeśli zastosowana technologia kanalizacji sanitarnej nie będzie wymagała tak dużej powierzchni działki
5. Następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku zmiany planu poza granicami opracowania pełnią rolę informacyjną i określają sposób przyległego zagospodarowania terenów zgodnie z obowiązującym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew.
  - 1) D5ZL - teren zieleni nieurządzonej
  - 2) D6MR - teren zabudowy zagrodowej
  - 3) D4MN - teren zabudowy zagrodowej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej
  - 4) Q - pomnik przyrody - do zachowania i ochrony

## § 6

1. Ustala się tereny skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej i usług oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MN/U z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w ust. 12 i 13 niniejszego paragrafu.
2. Określa się funkcje terenów wymienionych w ust. 1:
  - 1) podstawową funkcją jest zabudowa jednorodzinna
  - 2) uzupełniającymi funkcjami są:
    - a) usługi
    - b) liniowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej
    - c) zieleni średniowysoka w granicach działek mieszkaniowo-usługowych
    - d) zieleni urządzona na wydzielonym terenie ZP/W

3. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej i usług MN/U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania
  - 1) architektura budynków mieszkalnych powinna uwzględniać sposób usytuowania budynków na działce i walory ekspozycyjne lokalizacji
  - 2) wysokość projektowanych budynków mieszkalnych maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne
  - 3) zakazuje się stosowania dachów jednospadowych i płaskich stropodachów nad całym budynkiem mieszkalnym
4. Ustala się następujące linie zabudowy:
  - a) obowiązująca linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej KDK - 10,0 m
  - b) obowiązująca linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic KUD i przejścia pieszo -jezdnego KX - 8,0 m
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków położonych przy sięgaczu drogi dojazdowej 8KUD - 6,0 m od linii rozgraniczających tereny sięgacza do terenów zabudowy jednorodzinnej i usług
5. Maksymalnie 40% powierzchni działki może być zabudowana i utwardzona
6. Budynki z pomieszczeniami gospodarczymi nie mogą mieć więcej niż jedną kondygnację nadziemną. Maksymalna powierzchnia zabudowy do 50,0 m<sup>2</sup>. Architektura budynków z pomieszczeniami gospodarczymi powinna być dostosowana do budynków mieszkalnych.
7. Ogrodzenia od strony ulicy powinny być dostosowane do architektury budynku mieszkalnego i wymagań przepisów szczególnych.
8. Dopuszczalne jest łączenie działek celem realizacji intensywniejszej zabudowy mieszkaniowej.
9. Dopuszczalna jest zmiana podziału terenu na działki, pod następującymi warunkami:
  - 1) nowoprojektowane działki muszą przylegać bezpośrednio do układu komunikacyjnego, o którym mowa w § 8 - z wyjątkiem działek, które zostały oznaczone na rysunku zmiany planu oznaczone liniami orientacyjnymi
  - 2) projektowane działki muszą zapewnić możliwość realizacji budynków zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i modernizacji z tym, że zakazuje się nadbudowy budynków posiadających więcej niż dwie

kondygnacje nadziemne oraz pod warunkiem spełnienia ustaleń, o których mowa w ust. ust. od 1 do 7 niniejszego paragrafu.

11. W jednostkach 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U i 9MN/U przy projektowanych ulicach dojazdowych zaleca się wprowadzenie zieleni średniowysokiej .
12. Jednostkę 2MN/U pozostawia się do indywidualnego, odrębnego podziału przez właścicieli działek z tym, że:
  - 1) nowoprojektowane działki muszą przylegać bezpośrednio do układu komunikacyjnego, o którym mowa w § 8
  - 2) nowoprojektowane działki muszą zapewniać możliwość realizacji budynków zgodnie z przepisami szczególnymi oraz uwzględniać ustalenia, o których mowa w ust. ust. od 1 do 7 niniejszego paragrafu
  - 3) projekt podziału na działki budowlane musi obejmować całość terenu należącego do indywidualnego właściciela .
13. W granicach jednostki 4MN/U zaleca się podział części działki o numerze ewidencyjnym 312 w sposób określony na rysunku zmiany planu.
  - 1) dopuszcza się indywidualny podział części działki o numerze ewidencyjnym 312 znajdującej się w jednostce określonej symbolem 4 MN/U pod warunkiem uwzględnianie przepisów szczególnych oraz ustaleń, o których mowa w ust. ust. od 1 do 7 niniejszego paragrafu.

## § 7

1. Ustala się teren zieleni parkowej urządzonej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZP/W
2. Ustala się następujące zasady użytkowania terenu ZP/W
  - 1) zachowanie naturalnych elementów środowiska przyrodniczego (zielen, woda) z możliwością przekształcenia i zagospodarowania na cele rekreacji i wypoczynku
  - 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury oraz obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową.

## § 8

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów publicznej komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku zmiany planu następującymi symbolami:
  - 1) KDK - obwodnica wsi Sobolew - projektowane wyprostowanie przebiegu drogi krajowej regionalnej Maciejowice-Żelechów-Łuków
  - 2) IKUD - 8KUD - ulice dojazdowe
  - 3) KX - przejście pieszo-jezdne
2. Parametry techniczne układu komunikacyjnego wymienionego w ust. 1 pkt 1), pkt 2) i pkt 3) określa rysunek zmiany planu w skali 1:1000
3. Dopuszcza się korekty ulic KUD o numerach od 1 do 8 po opracowaniu projektu budowlanego, uzasadnione warunkami technicznymi i ekonomicznymi budowy, jeśli nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia gruntów.
  - a) w szczególności dopuszcza się zmianę parametrów technicznych ulicy 4 KUD, przy której istnieje szpaler drzew

## § 9

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną
  - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego (rozbudowa istniejącej sieci)
  - 2) usuwanie ścieków projektowaną zbiorczą kanalizacją sanitarną do oczyszczalni wiejskiej
  - 3) zaopatrzenie w gaz z wiejskiej sieci gazowej (rozbudowa istniejącego systemu)
  - 4) odprowadzanie ścieków opadowych powierzchniowo do gruntu i do rzeki Łukówki
  - 5) ogrzewanie budynków indywidualne z własnych kotłowni
  - 6) usuwanie odpadów stałych na wysypisko gminne
  - 7) adaptację istniejących przewodów wodociągowych i gazowych średniego ciśnienia
  - 8) lokalizację nowego uzbrojenia inżynierskiego w pasach drogowych
  - 9) likwidację istniejących indywidualnych zbiorników ścieków (po skanalizowaniu terenu)
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wraz z ich interpretacją określa § 5 ust. 1, ust. 3 i ust. 4



## § 10

1. Ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia przedmiotowego terenu w energię elektryczną niskiego napięcia poprzez:
  - 1) budowę słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, z transformatorem o mocy wystarczającej do zasilania docelowej ilości budynków,
  - 2) budowę odcinka napowietrznej linii SN 15 kV do zasilania w/w stacji, odgałęzionej od istniejącej linii magistralnej o relacji "Sobolew-Maciejowice"
  - 3) przebudowę w projektowane ulice odcinka magistrali SN 15kV "Sobolew-Maciejowice" kolidującego z projektowaną zabudową oraz techniczną adaptację tego odcinka do przebiegu przez tereny zurbanizowane,
  - 4) przebudowę w projektowane ulice odcinka odgałęźnej linii SN 15kV zasilającej istniejącą słupową stacją transformatorową "Kościuszki"
  - 5) kablowe nawiązanie do projektowanej stacji transformatorowej istniejącej kablowej linii niskiego napięcia zasilającej istniejące budynki,
  - 6) budowę systemu napowietrznych linii niskiego napięcia wraz z oświetleniem ulicznym.
2. Dopuszcza się stosowanie napowietrznych linii SN 15kV i n.n. 380/220V z przewodami izolowanymi oraz projektowanie tych linii z częściowym wykorzystaniem wspólnych słupów na wspólnej trasie
3. W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę kablowych odcinków linii niskiego napięcia.

## § 11

Uchyła się, w granicach objętych zmianą planu, ustalenia zawarte w tekście i na rysunku Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego wsi Sobolew- Teofilów- Milanów uchwalonego Uchwałą nr XI/38/90 z dnia 15 lutego 1990r. Gminnej Rady Narodowej w Sobolewie (Dz. Urz. Woj. Siedleckiegoz 1990r. nr 7, poz. 100).

§ 12

Określa się, zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, stawkę 30 % służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku ze zmianą przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Sobolewie

§ 14

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

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Gminy w Sobolewie

  
mgr inż. Jan Tomasz Wiałicki