

**UCHWAŁA NR XLIII/331/2022**  
**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 B**

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 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 części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część B, 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;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym:
  - a) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo
  - b) w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia, wskazana pod to przeznaczenie, nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym:
  - a) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo
  - b) w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia, wskazana pod to przeznaczenie, nie może być większa niż 40% powierzchni terenu;
- 6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o szerokości minimalnej 5,0 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przzerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.), jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

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 – tereny usług,
    - d) Uks – teren usług kultu religijnego - kościół,
    - e) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
    - f) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług,
    - g) US – teren usług sportu i rekreacji,
    - h) ZP(U) – tereny zieleni urządzonej-park z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
    - i) ZC – teren cmentarza,
    - j) IT – teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków,
    - k) R – tereny rolnicze,
    - l) ZL – tereny lasów,
    - m) ZI – teren zieleni izolacyjnej,
    - n) Zn – teren zieleni naturalnej,
    - o) Ws – tereny wód powierzchniowych – rzeka Promnik,
    - p) WSR – tereny rowów,
    - q) EW – teren elektrowni wiatrowej,
    - r) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
    - s) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
    - t) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
    - u) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
    - v) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
  - 6) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związana z odległością od elektrowni wiatrowej;
  - 7) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
  - 8) granice terenów, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
  - 9) rów do skanalizowania;
  - 10) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV;
  - 11) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
  - 12) zieleń izolacyjna;
  - 13) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie;
  - 14) obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte 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 i § 10 ust. 2;
  - 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 linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów.
3. Ustala się granice terenów, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 12 ust. 6 pkt 4 lit. c.
4. 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. W zakresie gospodarki wodnej i ochrony wód zakazuje się zasypywania lub przykrywania rowów odwadniających i melioracyjnych oraz zbiorników wodnych, za wyjątkiem realizacji mostków, kładek, na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem § 12 ust. 4 pkt 6.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
4. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
5. 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.
6. 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 jednorodziną;
  - 2) MN/U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 3) RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
  - 4) US, ZP(U) – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
7. Nakaz realizacji zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym.

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

1. Wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków pod numerem 371 – Park w zespole dworskim,

- zlokalizowany w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP(U), 2ZP(U), 3ZL oraz w części 38R, oznaczony na rysunku planu.
2. Wskazuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:
    - 1) Kościół parafialny p.w. Trójcy Świętej (drew.), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-346, położony w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZC;
    - 2) Dwór w Gończycach, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-846, położony w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP(U);
    - 3) Figura Chrystusa Niosącego Krzyż w zespole kościoła parafialnego p.w. Trójcy Świętej, wpisana do rejestru zabytków pod numerem B-271, położona w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5KDL.
  3. Ustala się ochronę w planie następujących obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
    - 1) dwór „Ustronie” (drew.), położony w miejscowości Sokół, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P/U;
    - 2) dzwonnica w zespole kościoła par. p.w. Trójcy Świętej (drew.), położona w miejscowości Gończyce, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Uks;
    - 3) brama z ogrodzeniem w zespole par. p.w. Trójcy Świętej, zlokalizowana w miejscowości Gończyce, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Uks;
    - 4) plebania w zespole kościoła par. p.w. Świętej Trójcy (drew.), położona w miejscowości Gończyce, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1Uks;
    - 5) dwojak w zespole dworskim (mur.), położony w miejscowości Gończyce, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P/U.
  4. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 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.
  5. Ustala się ochronę w planie następujących obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
    - 1) pozostałości parku z aleją dojazdową w zespole dworu „Ustronie”, zlokalizowane w miejscowości Sokół, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P/U;
    - 2) cmentarz parafialny oraz mogiły żołnierskie z II wojny światowej, zlokalizowane w miejscowości Gończyce, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZC;
    - 3) fragment układu przestrzennego miejscowości Gończyce.
  6. Dla obszaru wymienionego w ust. 5 pkt 1 nakazuje się zachowanie układów zieleni oraz układu alei.
  7. Dla obszaru wymienionego w ust. 5 pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) zakaz zmiany usytuowania obiektu;
    - 2) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie obiektów i zieleni przesłaniających mogiły;
    - 3) zachowanie historycznego układu alei i kwater cmentarnych.
  8. Dla obszaru wymienionego w ust. 5 pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego – rozplanowania sieci drogowej, kompozycji wewnątrz 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.

9. W odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 5 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 1KDG, 1KDZ, 1Ws, 2Ws, 3Ws, 1Zn, 18R, 3R, 12R, 4R, 1Uks, 14R, 14WSr, 16R, 15R, 10R, 21WSr, 11ZL położone są w granicach i obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.
2. Tereny oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ, 1Ws, 2Ws, 3Ws, 1Zn, 2U, 9ZL, 17R, 18R, 19R, 7ZL, 13R, 8ZL, 5ZL, 11R, 3R, 12R, 4R, 1Uks, 1IT, 11ZL, 6KDW, 10WSr, 11WSr, 14R, 14WSr, 16R, 15R, 16WSr, 19WSr, 10R, 21WSr, 5R, 23WSr, 53R 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.
3. Tereny oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ, 1Ws, 2Ws, 3Ws, 1Zn, 2U, 5KDW, 9ZL, 17R, 18R, 19R, 7ZL, 13R, 8ZL, 5ZL, 3ZL, 11R, 3R, 12R, 4R, 1Uks, 1IT, 11ZL, 6ZL, 4ZL, 6KDW, 10WSr, 11WSr, 14R, 14WSr, 16R, 15R, 16WSr, 19WSr, 10R, 21WSr, 5R, 23WSr, 24WSr, 53R, 37ZL 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.
4. W oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 1 i 2, 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, zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia - 400kV, od której ustala się pas technologiczny oznaczony na rysunku planu, o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w każdą stronę), dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w oparciu o przepisy odrębne.
2. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia – 110kV, od której ustala się pas technologiczny oznaczony na rysunku planu, o szerokości 38 m (po 19 m od osi linii w każdą stronę), dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w oparciu o przepisy odrębne, w tym zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.
3. Wskazuje się strefę sanitarną 50 m od cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

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

5. 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.

6. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, związaną z odległością od elektrowni wiatrowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której sposób zagospodarowania odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Wskazuje się pomniki przyrody, dla których obowiązuje ochrona na podstawie przepisów odrębnych.

8. 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 obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW.

2. Ustala się układ komunikacyjny, na który składają się:

- 1) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem 1KDG;
- 2) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW.

3. Dopuszcza się realizację i utrzymanie niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów i dojazdów oraz dróg wewnętrznych, przy czym:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL realizacja dróg, dojazdów wyłącznie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 2) na glebach objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych wyłącznie w zakresie dróg służących obsłudze gruntów rolnych.

4. 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 kultu religijnego – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu,
  - h) dla obiektów oświaty, hurtowni, magazynów, zakładów produkcyjnych – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 stanowisk pracy, przy czym nie mniej niż 2,

- i) dla cmentarzy – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - j) dla pozostałych terenów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,
  - b) dla urzędów, banków, poczty – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,
  - c) dla obiektów oświaty – minimum 5 miejsc do parkowania na 1 salę lekcyjną,
  - d) dla obiektów kultu religijnego – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektu, przy czym nie mniej niż 5,
  - e) dla hurtowni, magazynów, zakładów produkcyjnych – minimum 1 miejsce do parkowania na 10 stanowisk pracy,
  - f) dla pozostałych terenów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2.
5. 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, przy czym w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL wyłącznie w zakresie prowadzenia gospodarki leśnej.
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  $\varnothing$  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. 3 i 4;
  - 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, rozsączenie 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.  $\varnothing$  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,
  - c) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na obszarach wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz § 5 ust. 3;
- 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, P/U;
2. 15% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: MN, RM;
3. 0% dla pozostałych terenów.

**§ 14.** Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami literowymi KDG, KDZ - pod realizację dróg publicznych.

**§ 15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL, KDD, ZP(U), US, ZC, Ws, Wsr.

### **Rozdział 3**

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

**§ 16.** 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** ustala się:

1. Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej 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<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>.
7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) terenów 1MN, 2MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
  - 2) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu 3MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren zlokalizowany poza granicami obszaru objętego planem;
  - 3) terenu 4MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDW;

- 4) terenu 5MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL;
- 5) terenu 6MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDL, 1KDZ;
- 6) terenów 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 15MN, 16MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 7) terenu 11MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDD;
- 8) terenu 12MN z drogi oznaczonej symbolem 4KDL;
- 9) terenów 13MN, 14MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDG;
- 10) terenu 17MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 3KDZ;
- 11) terenów 18MN, 22MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ;
- 12) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu 19MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ;
- 13) terenu 20MN z dróg oznaczonych symbolami 6KDL, 3KDZ;
- 14) terenu 21MN z drogi oznaczonej symbolem 6KDL poprzez teren 27R;
- 15) terenu 27MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez tereny 24R, 25MN;
- 16) terenów 28MN, 29MN z drogi oznaczonej symbolem 6KDL;
- 17) terenu 30MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez teren 35R;
- 18) terenów 31MN, 32MN z drogi oznaczonej symbolem 5KDD.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

1. Przeznaczenie: usługi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.
2. Dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz 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: 65 % powierzchni działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 12 % 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°.
5. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>.
7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) terenu 1U z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 1KDD;
  - 2) terenu 2U z drogi oznaczonej symbolem 1KDG;
  - 3) terenu 3U z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 5KDW;
  - 4) terenu 4U z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 4KDL.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U** 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: 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;

- 5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 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 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.
6. Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 3KDD.

**§ 19.** 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. 3 i 4.
2. Dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej 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<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.
6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.
7. Obsługa komunikacyjna:
  - 1) terenu 1MN/U, 2MN/U z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 2KDZ;
  - 2) terenu 3MN/U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ;
  - 3) terenu 4MN/U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 3KDZ;
  - 4) terenu 5MN/U z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ;
  - 5) terenu 6MN/U z drogi oznaczonej symbolem 6KDL;
  - 6) terenu 12MN/U z drogi oznaczonej symbolem 6KDL poprzez teren 29RM;
  - 7) terenu 7MN/U, 10MN/U z drogi oznaczonej symbolem 1KDG;
  - 8) terenu 8MN/U, 9MN/U z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 3KDD;
  - 9) terenu 11MN/U z drogi oznaczonej symbolem 7KDW;
  - 10) terenu 13MN/U z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 5KDD.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U, 3P/U** ustala się:

1. Przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.
2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 16,0 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 2000 m<sup>2</sup>;
    - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m.
  5. Powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>.
  6. Obsługę komunikacyjną:
    - 1) terenu 1P/U z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ;
    - 2) terenu 2P/U z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD;
    - 3) terenu 3P/U z drogi oznaczonej symbolem 1KDG.

**§ 21.** 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** 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) terenu 1RM, 7RM, 9RM, 10RM, 14RM, 16RM, 30RM, 33RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG;
  - 2) terenu 2RM, 3RM, 4RM, 5RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez tereny 24R, 25MN;
  - 3) terenu 6RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez tereny 23R, 7MN/U;
  - 4) terenu 8RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDG poprzez tereny 24R, 9RM;
  - 5) terenu 11RM, 12RM, 13RM z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ;
  - 6) terenu 15RM, 17RM z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 4KDD;
  - 7) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu 18RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDD poprzez teren zlokalizowany poza granicami obszaru objętego planem;
  - 8) terenu 19RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDD;
  - 9) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu 20RM z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez teren zlokalizowany poza granicami obszaru objętego planem;
  - 10) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej terenu 21RM z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez teren 38WSr oraz teren zlokalizowany poza granicami obszaru objętego planem;
  - 11) terenów 22RM, 24RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDZ;
  - 12) terenu 23RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDZ poprzez tereny 36WSr oraz 22RM;

- 13) terenów 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM z drogi oznaczonej symbolem 6KDL;
- 14) terenu 31RM z drogi oznaczonej symbolem 5KDD poprzez tereny 40R, 32RM;
- 15) terenu 32RM z drogi oznaczonej symbolem 5KDD.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uks** ustala się:

1. Przeznaczenie: usługi kultu religijnego – kościół wraz z budynkami towarzyszącymi, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3 i 4.
2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 25,0 m;
  - 6) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 5KDL.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1. Przeznaczenie – usługi sportu i rekreacji.
2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% dla działki budowlanej;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m;
  - 6) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.
5. Powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
6. Obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych symbolami 1KDW, 3KDW.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP(U), 2ZP(U)** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – park.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu turystyki, w tym hotele, usługi beauty i SPA, usługi z zakresu sportu, zdrowia, rekreacji i wypoczynku, gastronomii, kultury.
3. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.
4. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością rozbudowy, nadbudowy, zgodnie z parametrami w ust. 6.
5. W terenie 1ZP(U) dopuszcza się utrzymanie istniejącego parterowego budynku, nie ujętego w rejestrze zabytków, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni działki budowlanej;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 65% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej;
- 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych: wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.

7. Obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 1ZP(U) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 5KDZ poprzez tereny 32ZL, 2ZP(U);
- 2) terenu 2ZP(U) z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 5KDZ.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

1. Przeznaczenie: cmentarz w tym dom przedpogrzebowy, kostnica, usługi sakralne oraz inne usługi towarzyszące cmentarzom.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
  - 6) ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
3. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 5KDL poprzez teren 1ZI. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

1. Przeznaczenie – infrastruktura techniczna – oczyszczalnia ścieków.
2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej;
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy do 20,0 m;
  - 6) ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe.
4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 150 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m.
5. obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

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

1. Przeznaczenie: rola.
2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.

3. Zakaz lokalizacji budynków.
4. Dopuszcza się realizację zbiorników wodnych, w tym zbiorników służących prowadzeniu gospodarki rolnej.
5. Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 5KDW, 6KDW, 7KDW oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL, 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32ZL, 33ZL, 34ZL, 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie: lasy.
2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.
3. Zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych.
5. Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW, 3KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI** ustala się:

1. Przeznaczenie – zieleń izolacyjna.
2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.
3. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 5KDL.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Zn** ustala się:

1. Przeznaczenie – zieleń naturalna.
2. Dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz wód powierzchniowych.
3. Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KDG.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws** ustala się:

1. Przeznaczenie: wody powierzchniowe.
2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodnych oraz pomostów i kładek.
3. Zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WSr, 2WSr, 3WSr, 4WSr, 5WSr, 6WSr, 7WSr, 8WSr, 9WSr, 10WSr, 11WSr, 12WSr, 13WSr, 14WSr, 15WSr, 16WSr, 17WSr, 18WSr, 19WSr, 20WSr, 21WSr, 22WSr, 23WSr, 24WSr, 25WSr, 26WSr, 27WSr, 28WSr, 29WSr, 30WSr, 31WSr, 32WSr, 33WSr, 34WSr, 35WSr, 36WSr, 37WSr, 38WSr, 39WSr, 40WSr, 41WSr, 42WSr** ustala się:

1. Przeznaczenie: rowy.
2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodnych oraz pomostów i kładek.
3. Zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.



4. Utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1EW** ustala się:

1. Przeznaczenie: elektrownia wiatrowa.
2. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń wodnych oraz pomostów i kładek.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80 % powierzchni działki budowlanej;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
  - 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej;
  - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 170,1 m, przy czym maksymalna wysokość wieży stalowej 118,1 m.
4. Zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem stacji kontenerowych i magazynów energii.
5. Utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez tereny 23R, 22MN.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy głównej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających od 3,8 m do 25,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy zbiorczej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) drogi oznaczonej symbolem 1KDZ: od 10,0 m do 22,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - 2) drogi oznaczonej symbolem 2KDZ: od 11,5 m do 24 m;
  - 3) drogi oznaczonej symbolem 3KDZ: od 9,6 m do 16,1 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
  - 4) drogi oznaczonej symbolem 4KDZ: 12,0 m;
  - 5) drogi oznaczonej symbolem 5KDZ: od 12,7 m do 14,4 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) drogi oznaczonej symbolem 1KDL: od 8,9 m do 11,3 m;
  - 2) drogi oznaczonej symbolem 2KDL: od 14,0 m do 17,1 m;
  - 3) drogi oznaczonej symbolem 3KDL: od 8,1 m do 10,4 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - 4) drogi oznaczonej symbolem 4KDL: od 7,3 m do 10,0 m;
  - 5) drogi oznaczonej symbolem 5KDL: od 9,0 m do 18,2 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
  - 6) drogi oznaczonej symbolem 6KDL: od 6,5 m do 14,6 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
  - 7) drogi oznaczonej symbolem 7KDL: 8 m.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: 8 m;
  - 2) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: od 7,0 m do 10,1 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
  - 3) drogi oznaczonej symbolem 3KDD: od 7,0 m do 9,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;
  - 4) drogi oznaczonej symbolem 4KDD: od 5,8 m do 12,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - 5) drogi oznaczonej symbolem 5KDD: od 10,0 m do 12,5 m.

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie – droga wewnętrzna.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) drogi oznaczonej symbolem 1KDW: od 7,6 m do 19,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - 2) drogi oznaczonej symbolem 2KDW: od 7,0 m do 7,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania;
  - 3) drogi oznaczonej symbolem 3KDW: od 4,5 do 12,6 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - 4) drogi oznaczonej symbolem 4KDW: 5,8 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - 5) drogi oznaczonej symbolem 5KDW: od 5,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - 6) drogi oznaczonej symbolem 6KDW: od 14,8 m do 18,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
  - 7) drogi oznaczonej symbolem 7KDW: od 6,0 m do 12,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

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

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XLIII/331/2022**  
**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 B**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXVI/208/2021 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w sprawie 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej, 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.

Plan miejscowy obejmuje część terenów w obrębach geodezyjnych Kownacica, Gończyce, Sokół o powierzchni ok. 10,011 km<sup>2</sup>. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu miejscowego.

Dla obszaru opracowania planu miejscowego na fragmencie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod linię elektroenergetyczną 400 kV „Kozienice–Siedlce Ujrzanów” obejmujący obszar części obrębów geodezyjnych Ostrożeń Drugi, Gończyce, Kownacica, Przyłęk, Sobolew, Nowa Krępa, gmina Sobolew, przyjęty Uchwałą Nr VI/20/2015 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 28 stycznia 2015 r. Zgodnie z obowiązującym planem ww. obszar znajduje się w zasięgu terenów: infrastruktury elektroenergetycznej, wód powierzchniowych, urządzeń melioracyjnych, drogi publicznej klasy głównej, dróg publicznych klasy zbiorczej, dróg wewnętrznych. Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z planowanymi zmianami ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Plan miejscowy ustala tereny budowlane: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, zabudowy usługowej, usług kultu religijnego - kościół, zabudowy zagrodowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej-park z dopuszczeniem zabudowy usługowej, cmentarza, infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, elektrowni wiatrowej.

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uwzględniając:

2. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
3. walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad kształtujących i chroniących walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
4. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad ochrony środowiska i przyrody, realizacja

ustaleń planu wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, obszar wpisany do rejestru zabytków – Park w zespole dworskim;
6. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;;
7. walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzony plan miejscowy umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
8. prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności oraz wnioski właścicieli gruntów;
9. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
10. potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
11. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Sobolewie, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
13. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
14. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest częściowo przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni

poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy, wprowadzono poszerzenia dróg gminnych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – istniejący układ drogowy oraz wprowadzenie poszerzeń dróg istniejących umożliwią wykorzystanie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – uwzględniono istniejący układ drogowy, wprowadzono poszerzenia dróg gminnych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sobolew”, zawierającej ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew, przyjętej uchwałą Nr XLII/319/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lipca 2022 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobolew.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy w Sobolewie podjęła uchwałą Nr XXVI/208/2021 w dniu 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z dokonanych uzgodnień i uzyskanych opinii;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 2 czerwca 2022 r. do 27 czerwca 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 7 czerwca 2022 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 12 lipca 2022 r.;
- 10) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły 3 uwagi, z których 1 została przez Wójta Gminy Sobolew uwzględniona w zakresie tego planu, a 3 nieuwzględnione w części;
- 11) Rada Gminy w Sobolewie podjęła Uchwałę Nr XLII/320/2022 w dniu 4 lipca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej, dzielącą obszar planu na część A i część B;
- 12) przedstawiono Radzie Gminy w Sobolewie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część B do uchwalenia.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Garwolinie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy w Sobolewie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Kownacica, Gończyce, Sokół – rejon wokół elektrowni wiatrowej – część B. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.