

**UCHWAŁA NR XXIII/184/2020
RADY GMINY W SOBOLEWIE**

z dnia 22 grudnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej
i ul. Żelechowskiej – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr IX/68/2019 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej i ul. Żelechowskiej, uchwałą nr XIV/105/2019 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 27 grudnia 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej i ul. Żelechowskiej, uchwałą nr XXII/174/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej i ul. Żelechowskiej oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, przyjętego uchwałą Nr XXIX/234/2014 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10 kwietnia 2014 r., zmienionego uchwałą Nr XXII/173/2020 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 26 listopada 2020 r., Rada Gminy w Sobolewie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej i ul. Żelechowskiej – część A, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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 terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 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 pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale 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 danym terenie, co uważa się za spełnione, gdy:
 - a) powierzchnia całkowita obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym jest nie mniejsza niż 60% maksymalnej wynikającej z ustaleń planu powierzchni całkowitej wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej, albo
 - b) funkcje zgodne z przeznaczeniem podstawowym zajmują co najmniej 60% powierzchni terenu w przypadku przeznaczenia nie związanego z lokalizacją zabudowy;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w planie na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia całkowita obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może być większa niż 40% maksymalnej wynikającej z ustaleń planu powierzchni całkowitej wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej, albo

- b) funkcje zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni terenu w przypadku przeznaczenia nie związanego z lokalizacją zabudowy;
- 6) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o szerokości minimalnej 10,0 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.), jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) **zapleczu techniczno-użytkowym** – należy przez to rozumieć obiekty funkcjonalnie powiązane z parkingiem, tj. szlaban parkingowy, stróżówka, waga samochodowa itp.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) P(U) – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług,
 - b) KS – teren obsługi komunikacji,
 - c) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - d) Ws – tereny wód powierzchniowych,
- 6) zieleń izolacyjna;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) granica obszaru, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 9) rów melioracyjny do przełożenia.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym;
- 5) przełożenie rowu melioracyjnego w teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1P(U).

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 3.;
- 3) określone linie zabudowy nie dotyczą dróg wewnętrznych, placów i podziemnej infrastruktury technicznej;
- 4) granicę obszaru, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, z zastrzeżeniem § 13 pkt 6 lit. e;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 2 miejsca na każde 10 łóżek,
 - dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wskazuje się strefę o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy istniejąca droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem IKDW;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni (w tym szpalerów drzew), rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, dojeżdż i dojazdów.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnego ujęcia wody dla celów technologicznych i produkcyjnych,
 - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
- a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub po uprzednim oczyszczeniu do rzeki Łukówki, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na obszarze wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem lit. e oraz § 9 pkt 4,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na obszarze wskazanym na rysunku planu symbolem graficznym z zastrzeżeniem § 9 pkt 4;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P(U), KS;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW, Ws.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1Ws, 2Ws oraz 3Ws.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P(U), 2P(U), 3P(U)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego – hotele robotnicze;
- 3) ustala się realizację rowu odwadniającego w terenie 1P(U);
- 4) dopuszcza się lokalizowanie oczyszczalni ścieków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 45,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1P(U) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KDW lub z istniejących dróg, przylegających do obszaru objętego planem, w tym poprzez tereny oznaczone symbolem 1KS i 3Ws,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2P(U) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KDW lub z istniejących dróg, przylegających do obszaru objętego planem, w tym poprzez tereny oznaczone symbolem 1P(U), 1KS, 2Ws, 3Ws,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 3P(U) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KDW oraz z istniejących dróg, przylegających do obszaru objętego planem, w tym poprzez tereny oznaczone symbolem 1P(U), 1Ws.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, niezbędne zaplecze techniczno-użytkowe, zieleni izolacyjna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 4,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 25°;

- 3) realizację zieleni izolacyjnej w postaci pasa o szerokości minimalnej 3,0 m;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z istniejących dróg, przylegających do obszaru objętego planem.

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

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz zasypywania lub przykrywania, za wyjątkiem realizacji przepustów, mostków, kładek i dróg;
- 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 5) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

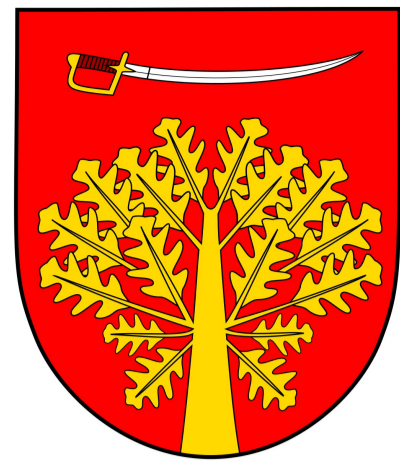
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

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

Przewodniczący Rady Gminy

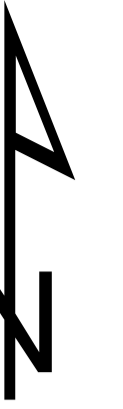
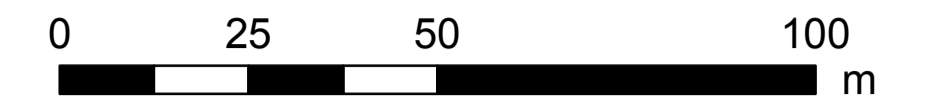
Mirosław Owczarczyk



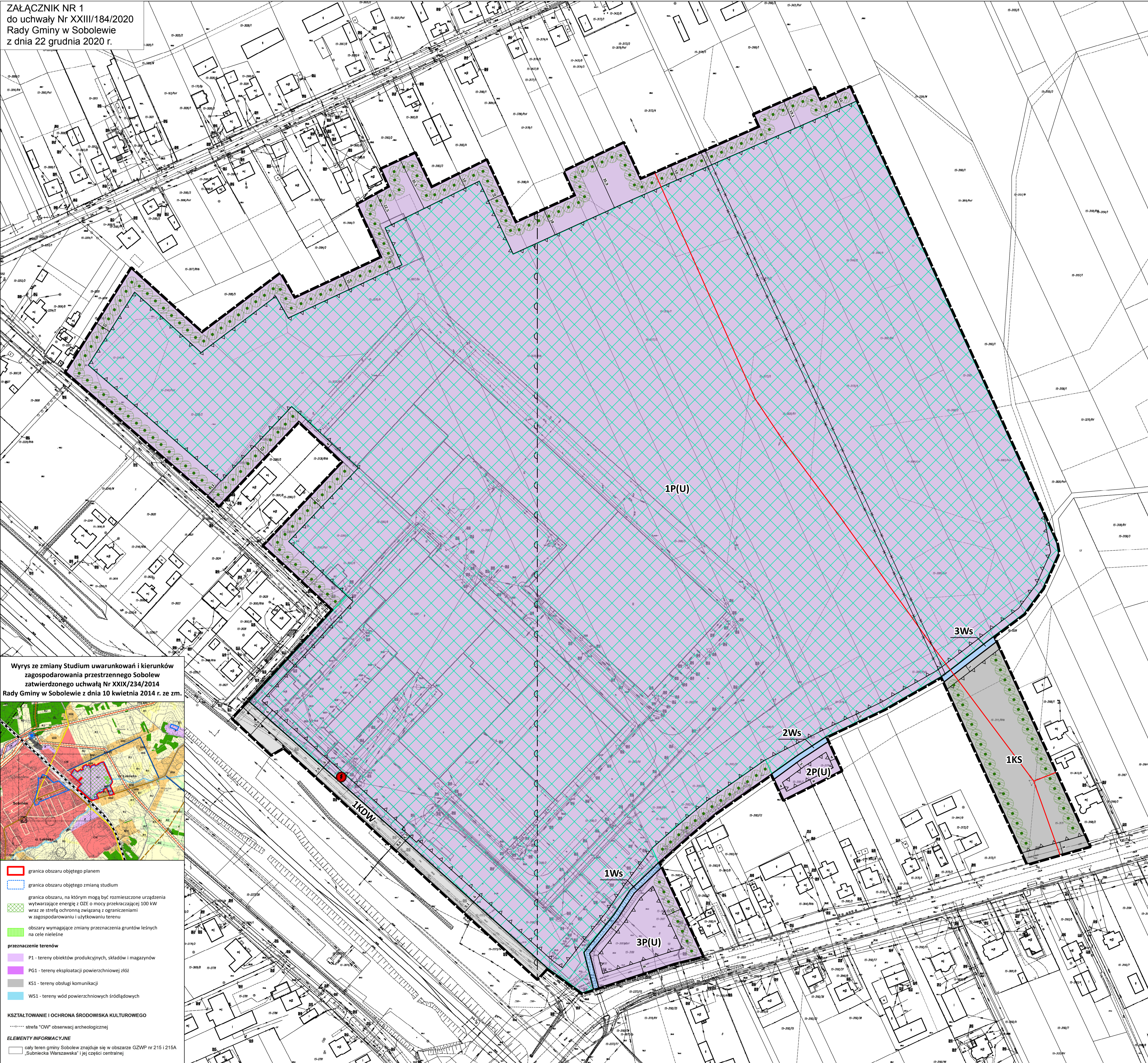
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI SOBOLEW - REJON UL. POLNEJ I UL. ŻELECHOWSKIEJ - CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU

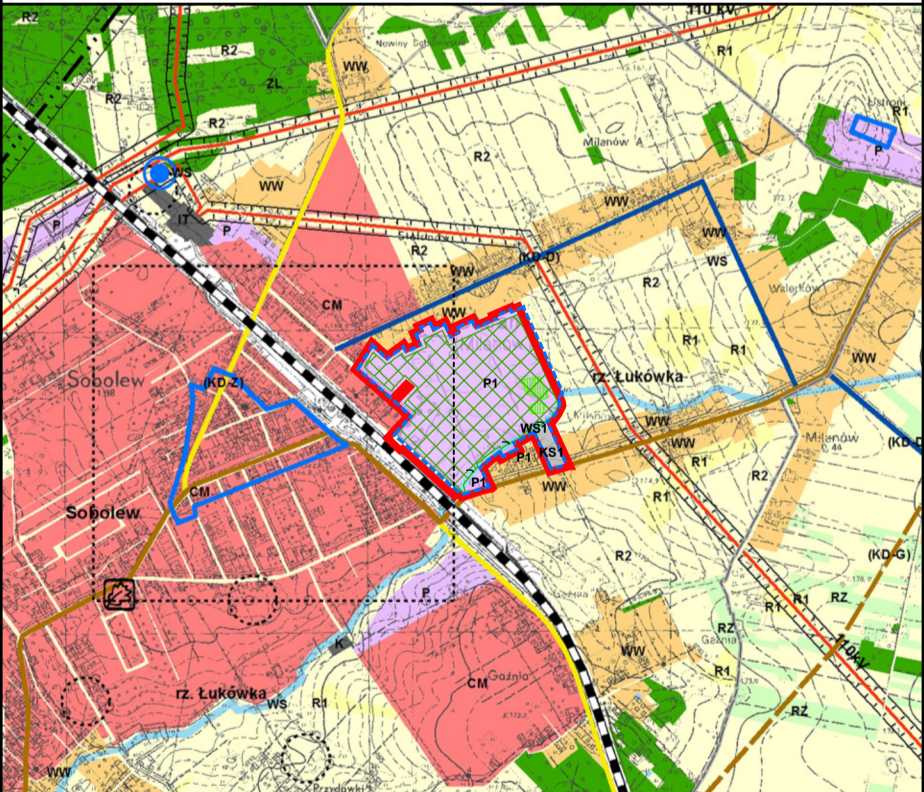
skala 1:1 000



ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr XXIII/184/2020
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 22 grudnia 2020 r.



Wyrzys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Sobolew
zatwierdzonego uchwałą Nr XXIX/234/2014
Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10 kwietnia 2014 r. ze zm.



- granica obszaru objętego planem
- granica obszaru objętego zmianą studium
- granica obszaru, na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- przeznaczenie terenów**
- P1 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- PG1 - tereny eksploatacji powierzchniowej ziół
- KS1 - tereny obsługi komunikacji
- WS1 - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KSZTAŁTOWANIE I OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**
- strefa "OW" obserwacji archeologicznej
- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- cały teren gminy Sobolew znajduje się w obszarze GZWP nr 215 i 215A „Subiecka Warszawska” i jej części centralnej

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- P(U) - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem usług
- KS - teren obsługi komunikacji
- KDW - teren drogi wewnętrznej
- Ws - tereny wód powierzchniowych

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- zieleni izolacyjna
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- granica obszaru, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- rów melioracyjny do przełożenia

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

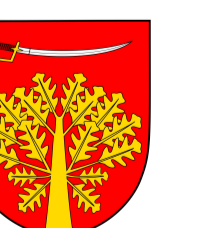
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
- stacja transformatorowa SN/nN

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego
- drogi poza obszarem planu

cały obszar objęty planem znajduje się w granicach
GZWP Nr 215 Subiecka Warszawska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIEJSCOWOŚCI SOBOLEW - REJON UL. POLNEJ I UL. ŻELECHOWSKIEJ
- CZĘŚĆ A
RYSUNEK PLANU



główny projektant: mgr inż. Anna Beres
zagospodarowanie przestrzenne: inż. Adam Potapowicz
środowisko przyrodnicze: inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
mgr Agata Grzelak
mgr inż. Aleksandra Radawiec
infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk
komunikacja: inż. Kamil Suchożebski

wykonawca:
BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 46 62

skala
1:1000
2020

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/184/2020

Rady Gminy w Sobolewie

z dnia 22 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI SOBOLEW – REJON UL. POLNEJ I UL. ŻELECHOWSKIEJ - CZĘŚĆ A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej i ul. Żelechowskiej – część A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.07.2020 r. do 21.08 r.2020r. uwagi można było wносить do dnia 08.09 2020 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), do Wójta Gminy Sobolew wpłynęły 2 uwagi, które zostały nieuwzględnione.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy w Sobolewie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej i ul. Żelechowskiej – część A, które w całości nie zostały uwzględniona przez Wójta Gminy Sobolew.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI SOBOLEW – REJON UL. POLNEJ I UL. ŻELECHOWSKIEJ - CZĘŚĆ A**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	05.08.2020	Mieszkańcy ul. Żelechowskiej w Sobolewie	„Wniosek w sprawie projektu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polna i ul. Żelechowska. Dotyczy działki 3171 ze zmiany projektu zagospodarowania przestrzennego. Działka ta posiada plan zagospodarowania przestrzennego i na podstawie tego planu wielu mieszkańców postawiło przy tej ulicy postawić swój dom. Plan obowiązuje od 1999 roku, od wielu lat mieszkańcy całą swą energię, pracę i oszczędności włożyli w swoje domostwa. Proponowana droga do zakładu Sante w znacznym stopniu utrudni życie	Dz. ew. nr 3171 z obrębu Sobolew	IKS – teren obsługi komunikacyjnej		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Projekt planu dla działki nr 3171 określa dla terenu IKS również dojścia, dojazdy, niezbędne zaplecze techniczno-użytkowe, zieleń izolacyjna a nie samą drogę. W celu zminimalizowania uciążliwości wprowadzono na rysunku zieleń izolacyjną, która musi być zrealizowana na etapie inwestycji. Zgodnie z definicją zieleni izolacyjnej w §4 pkt 6 minimalna szerokość pasa tej zieleni to 10 m. Ponadto, faktyczna realizacja inwestycji nastąpi w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego, oraz przepisów o ochronie środowiska, które będą obciążały inwestora do ograniczenia ewentualnych uciążliwości na sąsiednie tereny mieszkaniowe. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

			mieszkańców. Nie zgadzamy się na takie emisje spalin i hałas, każdy z nas chce odpocząć na swoim podwórku. Czy plan nie jest po to aby móc spokojnie inwestować. Prosimy nie przekładać wygodnego wjazdu do Sante nad zdrowie mieszkańców							
2.	03.09.2020	OSOBA FIZYCZNA	„Zgodnie z art. 20 ust 1 upzp (ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) plan miejscowy powinien być zgodny z ustaleniami Studium już obowiązującego, a nie sporządzanego projektu. Według art. 9 ust. 4 upzp ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium jest uchwałą podjętą przez radę gminy, a nie tylko jej projekt. Według tego wyłożenie planu i organizowanie dyskusji publicznej tego samego dnia do planu i studium jest niepoważne i niezgodne z przepisami. Nie	Dz. ew. nr 3171 z obrębu Sobolew	-1KS		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z wyrokami Naczelnego Sądu Administracyjnego, (m.in. wyrok z dnia 22 grudnia 2011 r., https://sip.lex.pl/ II OSK 2101/11 i z dnia 17 stycznia 2018 r., https://sip.lex.pl/ II OSK 821/16) równoczesne procedowanie projektu studium i projektu planu jest możliwe do pewnego momentu jednocześnie. Procedura sporządzania studium, a następnie planu miejscowego, wyłącza jedynie dopuszczalność połączenia przez radę gminy podjęcia uchwały na tej samej sesji (zgodnie z powyższymi wyrokami NSA). W związku z powyższym procedowanie jednocześnie dwóch procedur nie narusza przepisów prawa. Stwierdzenie nienaruszalności ustaleń studium poprzez ustalenia planu następuje dopiero przy uchwaleniu planu przez Radę Gminy a nie

			<p>można prowadzić dyskusji publicznej na temat projektu planu zagospodarowania opartego na projekcie zmiany studium. Jak mamy omawiać ewentualną drogę skoro nie wiemy w jakim zakresie zostanie uchwalone studium. Proszę o wyznaczenie dyskusji publicznej do planu miejscowego w terminie po rzeczywistym ustaleniu studium. Dla działki 3171 jak i pozostałych działek przy ul. Żelechowskiej jest obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego który mówi że są to tereny pod zabudowę zagrodową, jednorodzinną i usługi. Właśnie w ten sposób zostały zagospodarowane działki obok działki nr 3171 dlatego nie chcemy żadnych zmian. Działka nr 3171 usytuowana jest między budynkami. Nasza działka 3168/2 sąsiaduje z tą działką od strony słonecznej,</p>							<p>na wcześniejszych etapach procedury planistycznej planu. Ponadto projekt planu dla działki nr 3171 określa dla terenu IKS również dojścia, dojazdy, niezbędne zaplecze techniczno-użytkowe, zieleń izolacyjna a nie samą drogę. W celu zminimalizowania uciążliwości wprowadzono na rysunku zieleń izolacyjną, która musi być zrealizowana na etapie inwestycji. Zgodnie z definicją zieleni izolacyjnej w §4 pkt 6 minimalna szerokość zieleni to 10 m. Ponadto, faktyczna realizacja inwestycji nastąpi w oparciu o przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego, oraz przepisów o ochronie środowiska, które będą obligowały inwestora do ograniczenia ewentualnych uciążliwości na sąsiednie tereny mieszkaniowe. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>południowej więc całe nasze życie toczy się z tej strony.</p> <p>Wprowadzenie zmiany planu uniemożliwi korzystanie z działki w dotychczasowy sposób. Jak można chociażby czytać książkę na tarasie osuniętym 2 m od ogrodzenia gdy obok co 15 minut będzie przejeżdżała ciężarówka.</p> <p>Podbudowaliśmy dom w spokojnej okolicy a po proponowanej zmianie teren ten będzie bardzo uciążliwy, hałas, drgania i spaliny nie pozwolą na spokojny odpoczynek.</p> <p>Wartość naszej nieruchomości znacznie się zmniejszy. Pod wnioskiem sprzeciwu z dnia 05.08.2020 podpisało się 30 mieszkańców okolicznych domów którzy również nie chcą takiej zmiany.</p> <p>Budując dom w tej okolicy każdy liczył na spokój i możliwość odpoczynku po pracy.</p> <p>Proponowana zmiana znacznie</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			wpływie a życie i zdrowie mieszkańców. Prosimy o wyłączenie działki 3171 z planu zagospodarowania przestrzennego.”							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/184/2020

Rady Gminy w Sobolewie

z dnia 22 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy w Sobolewie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew – rejon ul. Polnej i ul. Żelechowskiej – część A, nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/184/2020

Rady Gminy w Sobolewie

z dnia 22 grudnia 2020 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej