

UCHWAŁA NR LII/386/2023
RADY GMINY W SOBOLEWIE
z dnia 3 marca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sobolew
w rejonie ul. Milanowskiej i Poprzecznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLII/321/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sobolew w rejonie ul. Milanowskiej i Poprzecznej, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sobolew w rejonie ul. Milanowskiej i Poprzecznej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu sporządzonym w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną

i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nieujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, polskimi normami.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - b) KDL – teren drogi lokalnej.

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,
- 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 15,0 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 215 – Subniecka warszawska, część obszaru objętego planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 2151 – Subniecka warszawska – część centralna, dla których obowiązują przepisy niniejszej uchwały.
4. Ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1) 1MN-U - jak teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług;
 - 2) 2MN-U – jak teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren usług.

§ 7. 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.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem miejscowym i bezpośrednio do niego przyległe.
2. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - 1) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 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 60 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje,
 - d) dla gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na 7 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla obiektów hurtowni – minimum 2 miejsca do parkowania na 6 stanowisk pracy, przy czym nie mniej niż 2 na obiekt,
 - f) dla pozostałych usług niewymienionych powyżej– minimum 1 miejsce do parkowania na każde 60 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - 2) liczbę miejsc do parkowania autokarów dla hoteli, pensjonatów – minimum 1 miejsce do parkowania na 36 pokoi;
 - 3) liczbę miejsc do parkowania dla rowerów:
 - a) dla usług handlu – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 60 m² powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2 na obiekt,
 - b) dla hurtowni– minimum 1 miejsce do parkowania na 12 stanowisk pracy,
 - c) dla pozostałych usług niewymienionych powyżej– minimum 1 miejsce do parkowania na każde 60 m² powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2 na obiekt.
3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie przewidzianej w przepisach odrębnych.

§ 9. 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.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez wodociągi o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
 - 2) 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 odprowadzanie ścieków do bytowych i przemysłowych:
 - 1) Ustala się, odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej;
 - 2) Ustala się budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm.
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.

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 lokalizację stacji transformatorowych w granicach planu;
- 3) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii, w tym lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz lokalizacji 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 ustaleń zawartych w poniższych punktach;
- 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 6;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną w oparciu o urządzenia zasilane z sieci gazowej;
- 4) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi oraz olejem opałowym, jako paliwem podstawowym;
- 5) dopuszcza się instalowanie rekuperatorów ciepła na dachach budynków;
- 6) 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.

§ 10. 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: MN-U;
2. 0% dla terenu oznaczonego symbolem literowym: KDL.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wyklucza się: realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 36 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 45 % 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: 12,0 m;
 - 5) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 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°.
4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m², przy czym ustalenie to nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDL i z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się:

1. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wyklucza się: realizację usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 2,7 dla działki budowlanej;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 12,0 m;
 - 6) dachy:

- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 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°.
4. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800 m², przy czym ustalenie to nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
6. Obsługa komunikacyjna terenu 2MN-U z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1. Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.
- 2. Szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

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