

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) zwymiarowanie 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 objekty 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
w Sobolewie

Mirosław Owczarczyk

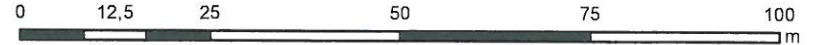


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SOBOLEW W REJONIE UL. MILANOWSKIEJ I POPRZECZNEJ

1:1 000

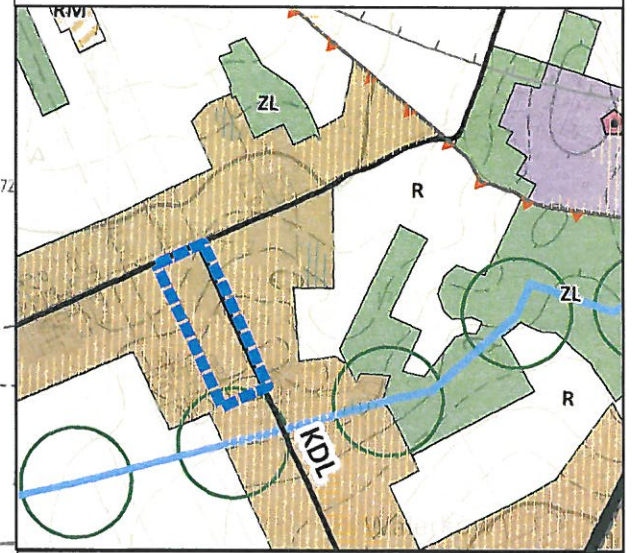
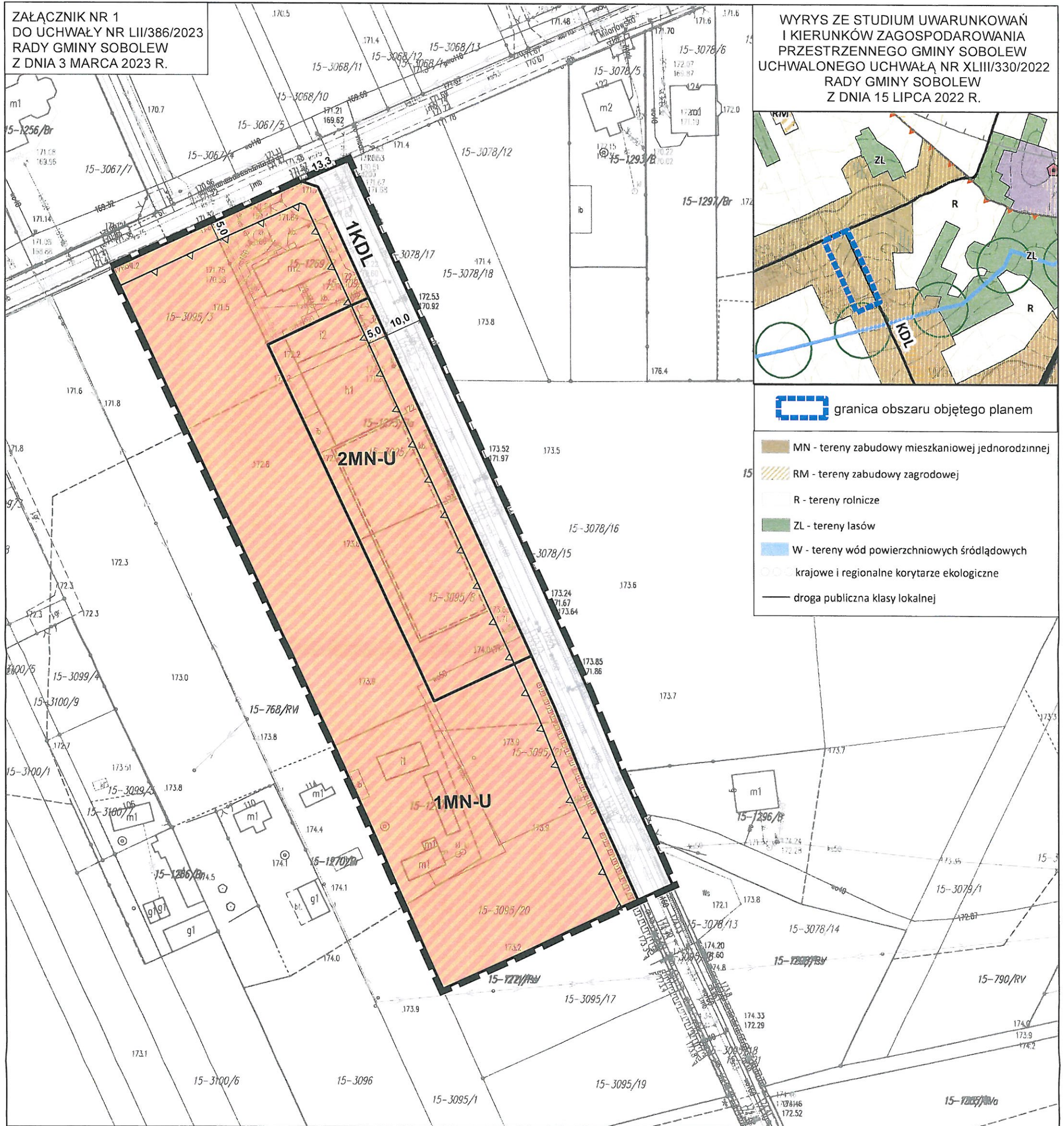


RYSunEK PLANU



Załącznik nr 1
do uchwały nr LIII/386/2023
Rady Gminy Sobolew
z dnia 3 marca 2023 r.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLew
UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XLIII/330/2022
Rady Gminy Sobolew
z dnia 15 lipca 2022 r.



- granica obszaru objętego planem
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- W - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- krajowe i regionalne korytarze ekologiczne
- droga publiczna klasy lokalnej

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowanie odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDL - teren drogi lokalnej

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
w Sobolewie
Miroslaw Owczarczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SOBOLew W REJONIE UL. MILANOWSKIEJ I POPRZECZNEJ

- wykonawca: BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 46 62
- główny projektant: mgr inż. Anna Beres
- zespół autorski: inż. Maria Michałowska
- układ współrzędnych: Układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG: 2178
- źródło pochodzenia użytego materiału: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Garwolinie

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LII/386/2023
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 3 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sobolew w rejonie ul. Milanowskiej i Poprzecznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sobolew w rejonie ul. Milanowskiej i Poprzecznej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 grudnia 2022 r. do 10 stycznia 2023 r., uwagi można było wnosić do dnia 25 stycznia 2023 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 2022 r. poz. 503 ze zm.), do Wójta Gminy Sobolew nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
w Sobolewie

Mirosław Owczarczyk

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LII/386/2023
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 3 marca 2023 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 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gminy w Sobolewie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sobolew w rejonie ul. Milanowskiej i Poprzecznej nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
w Sobolewie

Mirosław Owczarczyk

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr LII/386/2023
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 3 marca 2023 r.

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.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
w Sobolewie

Mirosław Owczarczyk

UZASADNIENIE
do Uchwały 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**

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały 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.

Na obszarze opracowania zmiany planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tj. plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sobolew zatwierdzony uchwałą nr V/40/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lutego 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew. Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w związku ze złożonym wnioskiem prywatnego inwestora oraz w celu określenia sposobu zagospodarowania i zabudowy zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sobolew w rejonie ul. Milanowskiej i Poprzecznej 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 obejmuje obszar położony we wschodniej części miejscowości Sobolew, jego powierzchnia wynosi ok. 1,4 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Plan miejscowy ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz teren komunikacji: teren drogi publicznej klasy lokalnej. Takie funkcje wynikają z planów inwestycyjnych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan 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 ze zm.), uwzględniając:

- 1) 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;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody;

- 4) 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 zapewnieniu 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;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 6) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) 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; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, 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;
- 11) 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 czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 12) 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 zgłoszone w postaci wniosków, 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 przeznaczony głównie 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 – plan utrzymuje istniejący układ drogowy i rozwiązania komunikacyjne w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – projektowane drogi jak i istniejące umożliwiają wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, kanalizacji sanitarnej adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sobolew i oceny aktualności studium oraz planów miejscowych, 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 gminy Sobolew i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 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).

Projekt planu miejscowego 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 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- granic i sposobów zagospodarowania 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,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 Uchwałę Nr XLIII/321/2022 w dniu 4 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sobolew w rejonie ul. Milanowskiej i Poprzecznej;
- 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 w Sobolewie do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Sobolewie;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w tym projekcie;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 grudnia 2022 r. 10 stycznia 2023 r. oraz zorganizowano w dniu 4 stycznia 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 25 stycznia 2023 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego;
- 10) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęła żadna uwaga;
- 11) przedstawiono Radzie Gminy w Sobolewie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sobolew w rejonie ul. Milanowskiej i Poprzecznej.

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 oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wprowadzenie do projektu planu miejscowego, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN-U, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego w §12 pkt. 4 określają zapisy obowiązującego Studium. Zgodnie z rozdziałem XX - Ogólne zasady stosowania zapisów studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pkt. 23, Uchwały Nr XLIII/330/2022 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobolew, parametry i wskaźniki określa się w następujący sposób: „Dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w Studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ustalać je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż pozostaną w zgodności do przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej”. Powyższy zapis daje możliwość utrzymania parametrów i wskaźników stanu istniejącego obszaru, które występują faktycznie w terenie 2MN-U.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
w Sobolewie

Mirosław Owczarczyk