UCHWAŁA NR XXI/149/2025
RADY GMINY W SOBOLEWIE

z dnia 21 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr V/34/2024 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 23 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz, uchwałą Nr XII/87/2025 z dnia 21 lutego 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz, uchwałą Nr XIX/136/2025 z dnia 9 września 2025 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz 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 obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) części graficzne, na które składają się rysunki planu sporządzone w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr od 1 do 8;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 9;

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 10;

4) 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 11.

§ 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 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

13) 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.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;

2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy 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 z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych, w tym:

a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

c) U – teren usług,

d) KDZ – teren drogi zbiorczej,

e) KDL – teren drogi lokalnej,

f) KDD – teren drogi dojazdowej,

g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

h) IT – teren telekomunikacji,

i) RZM – teren zabudowy zagrodowej,

j) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

k) L – teren lasu;

5) strefa zieleni;

6) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu związana z odległością od lasu;

7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie;

8) granica strefy ochrony ekspozycji;

9) obszar pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

10) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

11) strefa ograniczeń od obszaru kolejowego związana z sąsiedztwem linii kolejowej;

12) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, 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. Obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie:

1) oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) oznaczonych na rysunku planu symbolem RZM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;

3) oznaczonych na rysunku planu symbolem MNW-U:

a) jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową,

4) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu oświaty, w przypadku ich realizacji – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu zdrowia, w przypadku realizacji usług udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych – jak dla terenów szpitali.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, przy czym załącznik nr 4 do niniejszej uchwały znajduje się dodatkowo w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna).

4. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

5. Strefę zieleni w terenach 1MNW oraz 7MNW-U, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje nakaz realizacji zieleni, która stanowić ma minimum 80% strefy na danej działce budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Zieleń, o której mowa w ust. 5 może być realizowana w ramach ustalonego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Ustala się ochronę w planie następujących obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

1) kapliczka przydrożna (mur.), położona w miejscowości Chotynia, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MNW;

2) aleja kasztanowa dojazdowa do dworu, położona w miejscowości Chotynia, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDZ;

3) kapliczka przydrożna (mur.), położona w miejscowości Sobolew, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 14MNW-U;

4) kapliczka przydrożna (mur.), położona w miejscowości Sobolew, w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4KDZ.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) zachowanie obiektów;

2) zachowanie zabytkowego charakteru i cech stylistycznych obiektów, jeżeli nie koliduje to z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się strefę ochrony ekspozycji, w której zasady ochrony określone zostały w ramach zastosowanych wskaźników, parametrów i przeznaczeń wynikających z niniejszej uchwały.

4. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są zabytki archeologiczne nr AZP 67-72/3 oraz nr AZP 67-72/17, oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi, dla których obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 4, na obszarze których obowiązuje postępowanie 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. Realizacja nowej zabudowy oraz zagospodarowanie terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ustaleń §11.

4. Dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów.

5. Dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zastrzeżeniem ustaleń §11.

6. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 20 m.

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

1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Minimalną powierzchnię 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 60° do 120°.

4. Dopuszczenie uzyskiwania, w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, działek o parametrach innych niż określone w ust. 2 wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1. Strefy ograniczeń w zagospodarowaniu związane z odległością od lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

2. Strefy ograniczeń od obszaru kolejowego związane z sąsiedztwem linii kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 38,0 m (po 19,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV), oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, w których obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m pod liniami i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),

3) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

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

1. Układ komunikacyjny tworzą:

1) tereny dróg zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ;

2) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL;

3) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD;

4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR.

2. Obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami wymienionymi w ust. 1 pkt 1-3 oraz drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu.

3. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,5 m.

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 1 miejsce 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^2 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^2 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 oświaty, hurtowni, magazynów – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 stanowisk pracy, przy czym nie mniej niż 2,

h) dla pozostałych terenów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m^2 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^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,

b) dla urzędów, banków, poczty – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2,

c) dla obiektów oświaty – minimum 5 miejsc do parkowania na 1 salę lekcyjną,

d) dla hurtowni, magazynów – minimum 1 miejsce do parkowania na 10 stanowisk pracy,

e) dla pozostałych terenów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, przy czym nie mniej niż 2.

4) Liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) w terenie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego,

b) w pozostałych terenach 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania, z zastrzeżeniem lit. c,

c) realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie dotyczy:

- inwestycji, w której powstają mniej niż 4 miejsca parkingowe,

- realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach oznaczonych symbolami MNW, MNW-U, RZM.

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

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, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami L i RZM.

2. Dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, poprzez istniejące i projektowane wodociągi o średnicy nie mniejszej niż ø 80 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;

2) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych;

3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, realizację hydrantów przeciwpożarowych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

4. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

3) do czasu podłączenia poszczególnych terenów do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) w pierwszej kolejności odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi, poprzez zagospodarowanie ich w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie 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) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub do powierzchniowych otwartych rowów odwadniających i zbiorników wodnych - retencyjnych lokalnego układu hydrograficznego;

3) budowę kanałów kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;

4) dopuszczenie dla istniejących obiektów budowlanych zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy;

5) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) budowę gazociągu średniego ciśnienia o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;

3) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszczenie skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu;

4) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zakaz lokalizacji biogazowni i turbin wiatrowych, z zastrzeżeniem dopuszczenia turbin wiatrowych realizowanych jako mikroinstalacje;

6) dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej lub ogniw paliwowych;

8. 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;

2) dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zakaz lokalizacji biogazowni.

9. W zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

1. 30% dla terenów oznaczonych symbolami U i MNW-U;

2. 15% dla terenów oznaczonych symbolami MNW i RZM;

3. 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KR, IT, WS i L.

§ 15. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ.

§ 16. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 24MNW, 28MNW, 29MNW, 38MNW, 39MNW, 41MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, 46MNW** ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,9;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°.

3. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m.

4. inimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m^2.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się:

1) obsługę terenu oznaczonego symbolem 1MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KR, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

2) obsługę terenu oznaczonego symbolem 2MNW z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

3) obsługę terenu oznaczonego symbolem 3MNW z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem poprzez teren oznaczony symbolem 2MNW, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

4) obsługę terenu oznaczonego symbolem 24MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KR i 11KR, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

5) obsługę terenów oznaczonych symbolami 28MNW, 29MNW z dróg oznaczonych symbolami 4KDL i 10KDD, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

6) obsługę terenu oznaczonego symbolem 38MNW z dróg oznaczonych symbolami 10KDD i 10KR, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

7) obsługę terenu oznaczonego symbolem 39MNW z dróg oznaczonych symbolami 10KDD, 10KR i 11KR, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

8) obsługę terenu oznaczonego symbolem 41MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KDZ, 14KR i 15KR, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

9) obsługę terenów oznaczonych symbolami 42MNW, 43MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KDZ i 15KDD oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

10) obsługę terenu oznaczonego symbolem 44MNW z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem oraz z drogi oznaczonej symbolem 15KDD poprzez teren oznaczony symbolem 42MNW, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

11) obsługę terenu oznaczonego symbolem 45MNW z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ poprzez teren oznaczony symbolem 40MNW, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

12) obsługę terenu oznaczonego symbolem 46MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KDZ i 14KR, z zastrzeżeniem pkt 13 i 14;

13) obsługę z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;

14) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW** ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,9;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°.

3. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m^2.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się:

1) obsługę terenu oznaczonego symbolem 4MNW z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

2) obsługę terenów oznaczonych symbolami 5MNW, 6MNW z drogi oznaczonej symbolem 5KDD, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

3) obsługę terenu oznaczonego symbolem 7MNW z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 6KDD i 7KDD, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

4) obsługę terenu oznaczonego symbolem 8MNW z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

5) obsługę terenu oznaczonego symbolem 13MNW z drogi oznaczonej symbolem 2KDL , z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

6) obsługę terenów oznaczonych symbolami 9MNW, 14MNW z drogi oznaczonej symbolem 1KDL , z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

7) obsługę terenów oznaczonych symbolami 10MNW, 12MNW z drogi oznaczonej symbolem 7KDD, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

8) obsługę terenu oznaczonego symbolem 11MNW z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 7KDD, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

9) obsługę terenu oznaczonego symbolem 15MNW z drogi oznaczonej symbolem 4KDD, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

10) obsługę terenów oznaczonych symbolami 16MNW, 19MNW z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 4KDD, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

11) obsługę terenów oznaczonych symbolami 17MNW, 20MNW z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 5KDD, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

12) obsługę terenu oznaczonego symbolem 18MNW z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 4KDD, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

13) obsługę terenu oznaczonego symbolem 21MNW z dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 5KDD, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

14) obsługę terenu oznaczonego symbolem 22MNW z drogi oznaczonej symbolem 6KDD, z zastrzeżeniem pkt 15 i 16;

15) obsługę z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;

16) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **23MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 40MNW, 47MNW** ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,2;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°.

3. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m^2.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się:

1) obsługę terenu oznaczonego symbolem 23MNW z drogi oznaczonej symbolem 2KR, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

2) obsługę terenów oznaczonych symbolami 25MNW, 34MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 5KR, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

3) obsługę terenu oznaczonego symbolem 26MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 8KDD, 13KDD, 7KR, 9KR i 13KR, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

4) obsługę terenu oznaczonego symbolem 27MNW z dróg oznaczonych symbolami 11KDD, 14KDD, 4KR i 6KR oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15

5) obsługę terenu oznaczonego symbolem 30MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 14KDD i 6KR, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

6) obsługę terenu oznaczonego symbolem 31MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 14KDD i 4KR, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

7) obsługę terenu oznaczonego symbolem 32MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 11KDD i 4KR, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

8) obsługę terenu oznaczonego symbolem 33MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 11KDD, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

9) obsługę terenu oznaczonego symbolem 35MNW z dróg oznaczonych symbolami 8KDD, 12KDD, 8KR i 12KR, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

10) obsługę terenu oznaczonego symbolem 36MNW z dróg oznaczonych symbolami 8KDD i 13KDD, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

11) obsługę terenu oznaczonego symbolem 37MNW z drogi oznaczonej symbolem 12KDD, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

12) obsługę terenu oznaczonego symbolem 40MNW z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 8KDD, 9KDD i 12KDD, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

13) obsługę terenu oznaczonego symbolem 47MNW z drogi oznaczonej symbolem 3KDL, z zastrzeżeniem pkt 14 i 15;

14) obsługę z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;

15) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,9;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

b) dla budynków gospodarczych i 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 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m^2.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się:

1) obsługę terenu oznaczonego symbolem 1MNW-U z drogi oznaczonej symbolem 1KDL, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

2) obsługę terenu oznaczonego symbolem 2MNW-U z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 6KDD oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) obsługę z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;

4) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MNW-U, 4MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,2;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych: 12,0 m,

b) budynków usługowych: 15,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: płaskie lub strome, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 35°.

4. Nakaz utrzymania istniejącego dojazdu do terenu 2IT.

5. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się:

1) obsługę terenu oznaczonego symbolem 3MNW-U z dróg oznaczonych symbolami 3KDL, 8KDD i 13KDD, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

2) obsługę terenu oznaczonego symbolem 4MNW-U z dróg oznaczonych symbolami 4KDL i 11KDD oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

3) obsługę terenu oznaczonego symbolem 6MNW-U z drogi oznaczonej symbolem 16KDD oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

4) obsługę terenu oznaczonego symbolem 7MNW-U z drogi oznaczonej symbolem 16KDD, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

5) obsługę terenu oznaczonego symbolem 8MNW-U z dróg oznaczonych symbolami 17KDD, 19KDD, 20KDD i 21KDD, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

6) obsługę terenu oznaczonego symbolem 9MNW-U z dróg oznaczonych symbolami 18KDD, 21KDD i 22KDD, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

7) obsługę terenu oznaczonego symbolem 10MNW-U z dróg oznaczonych symbolami 17KDD, 19KDD, 21KDD i 22KDD, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

8) obsługę terenu oznaczonego symbolem 11MNW-U z drogi oznaczonej symbolem 18KDD, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

9) obsługę terenu oznaczonego symbolem 12MNW-U z dróg oznaczonych symbolami 4KDZ, 17KDD i 20KDD, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

10) obsługę terenu oznaczonego symbolem 13MNW-U z dróg oznaczonych symbolami 5KDL i 18KDD, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

11) obsługę terenu oznaczonego symbolem 14MNW-U z dróg oznaczonych symbolami 4KDZ, 5KDL, 17KDD, 20KDD i 21KDD, z zastrzeżeniem pkt 12 i 13;

12) obsługę z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;

13) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MNW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

2. Przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,9;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków mieszkalnych: wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,

b) dla budynków usługowych, gospodarczych i 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 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się:

1) obsługę z drogi oznaczonej symbolem 3KDZ, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) obsługę z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;

3) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

1. Przeznaczenie – tereny usług.

2. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,2;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych: 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 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny usług.

2. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,4;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych: 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 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny usług.

2. Przeznaczenie wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,2;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych: 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 2000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m^2.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 4KDD.

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

1. Przeznaczenie – tereny dróg zbiorczych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1. Przeznaczenie – tereny dróg lokalnych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny dróg dojazdowych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR** ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT, 2IT** ustala się:

1. Przeznaczenie – teren telekomunikacji.

2. Maksymalna wysokość zabudowy: 60 m, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się:

1) obsługę terenu oznaczonego symbolem 1IT z drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem;

2) obsługę terenu oznaczonego symbolem 2IT z drogi oznaczonej symbolem 5KDL poprzez teren 14MNW-U.

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

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,2;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 12,0 m,

b) budynków gospodarczych i inwentarskich: 15,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym dla budynków inwentarskich i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się:

1) obsługę terenów oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM z dróg zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez tereny oznaczone symbolami 2MNW i 3MNW, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;

2) obsługę terenu oznaczonego symbolem 3RZM z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDD i 3KDD, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;

3) obsługę terenu oznaczonego symbolem 4RZM z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDD i 3KDD, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;

4) obsługę terenu oznaczonego symbolem 5RZM z dróg oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDD, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;

5) obsługę z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;

6) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM** ustala się:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

3) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,2;

4) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych: 10,0 m,

b) budynków gospodarczych i inwentarskich: 15,0 m;

6) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym dla budynków inwentarskich i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się:

1) obsługę terenów oznaczonych symbolami 6RZM, 8RZM z drogi oznaczonej symbolem 5KDD, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

2) obsługę terenu oznaczonego symbolem 7RZM z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

3) obsługę terenu oznaczonego symbolem 9RZM z drogi oznaczonej symbolem 7KDD, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;

4) obsługę z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;

5) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

1. Przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Funkcję melioracyjną lub odwadniającą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakaz lokalizacji budynków.

4. Dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów.

5. Dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) obsługa z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu;

3) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

1. Przeznaczenie – teren lasu.
2. Zakaz lokalizacji budynków.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
2) dopuszczenie obsługi z dróg rolnych;
3) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 35. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew teren skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej, przyjętego uchwałą Rady Gminy w Sobolewie Nr IX/81/99 z dnia 22 lipca 1999 r.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

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

Przewodniczący Rady
Gminy w Sobolewie

Jan Krupa

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

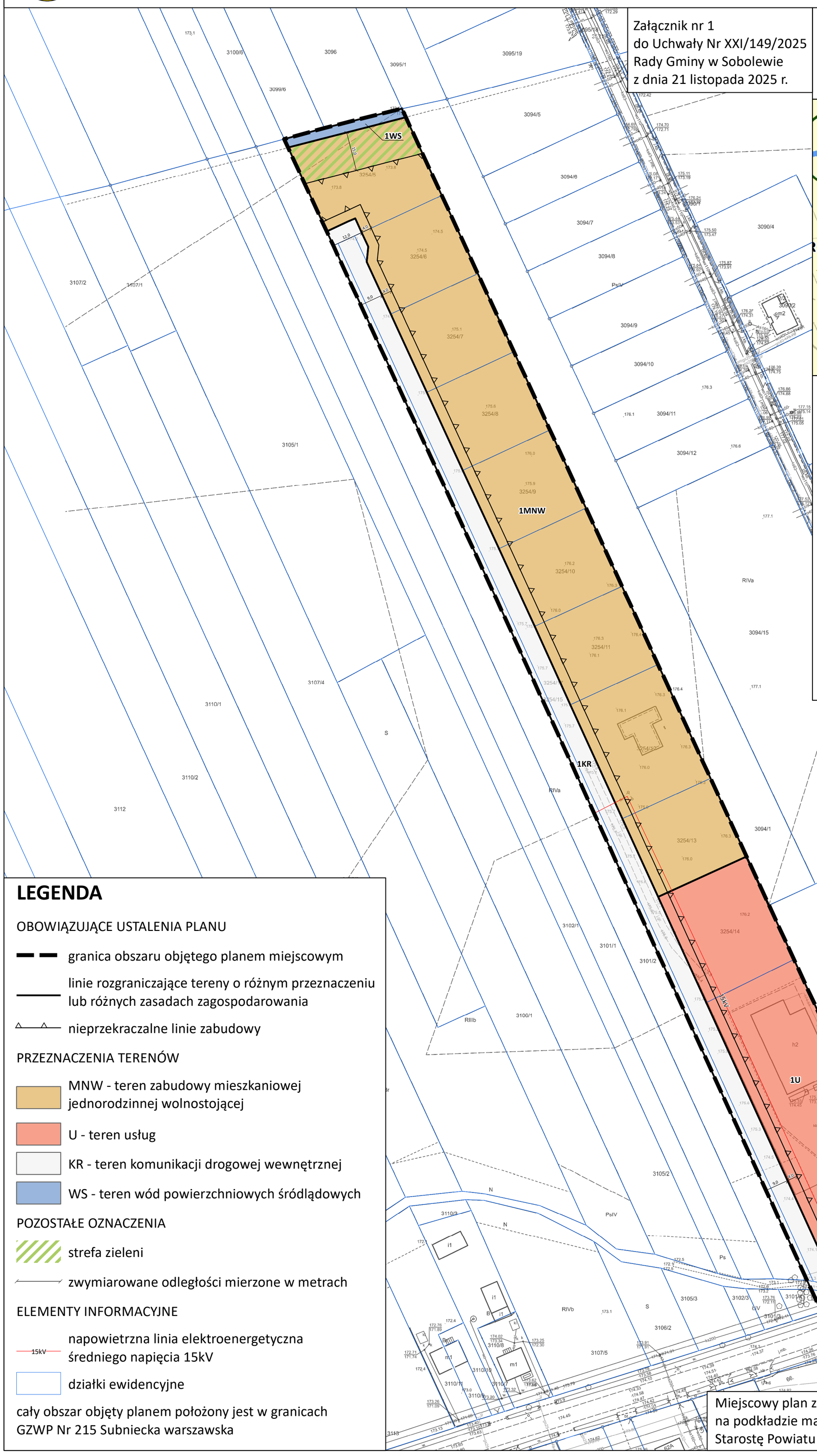
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CHOTYNIA, SOBOLEW ORAZ GODZISZ

RYSUNEK PLANU

PL-2000, strefa 7
SKALA 1:1000

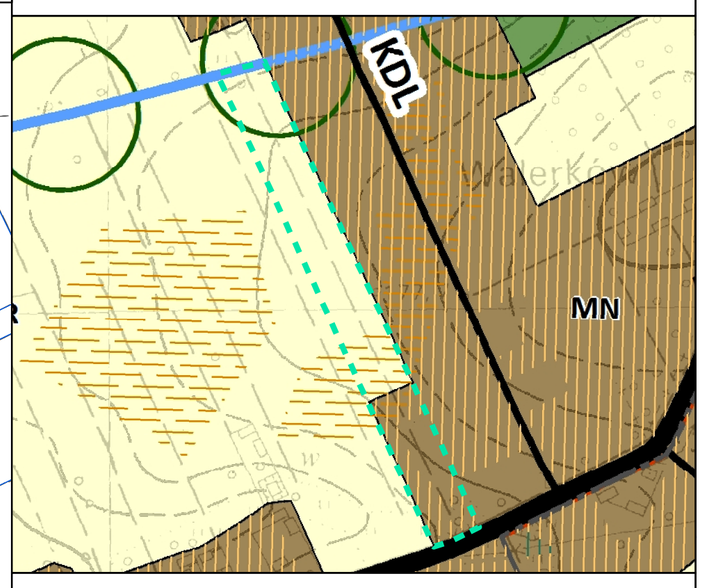
0 50 100 m

N



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIII/330/2022 Z DNIA 15 LIPCA 2022 R.



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- granica administracyjna obrębu ewidencyjnego
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- droga publiczna klasy głównej
- droga publiczna klasy lokalnej
- napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- lokalny korytarz ekologiczny
- główne cieki wodne
- gleby chronione klas I-III
- grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- obszar zdegradowany wyznaczony na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- U - teren usług
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa zieleni
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- działki ewidencyjne

cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP Nr 215 Subniecka warszawska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez Starostę Powiatu Garwolińskiego - licencja nr G.6642.3142.2024_1403_P

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CHOTYNIA, SOBOLEW ORAZ GODZISZ

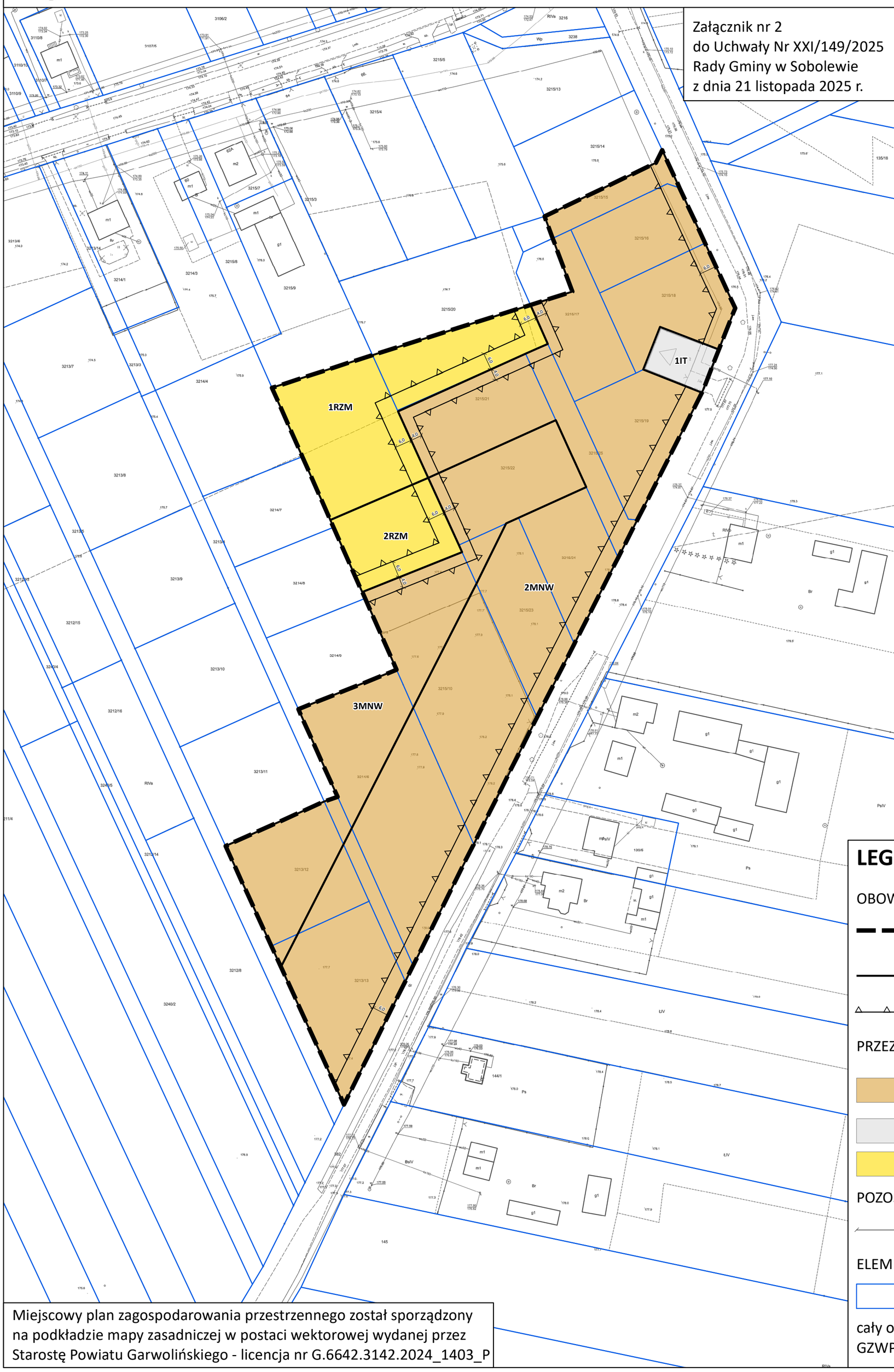
RYSUNEK PLANU

PL-2000, strefa 7

SKALA 1:1000

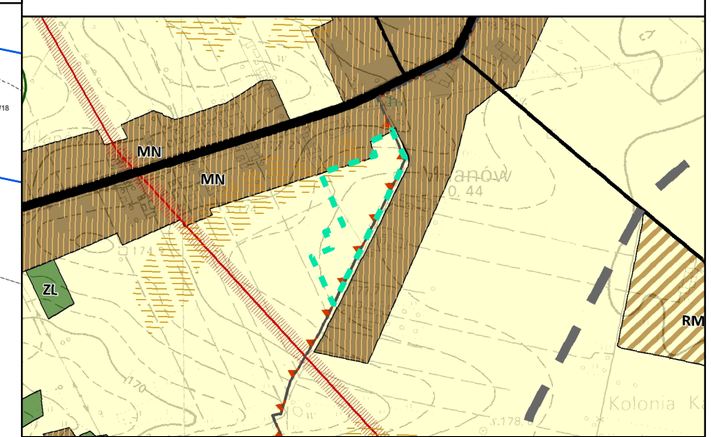
0 50 100 m

N



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIII/330/2022 Z DNIA 15 LIPCA 2022 R.



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- granica administracyjna obrębu ewidencyjnego
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- droga publiczna klasy głównej
- droga publiczna klasy lokalnej
- napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- gleby chronione klas I-III
- grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- obszar zdegradowany wyznaczony na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- IT - teren telekomunikacji
- RZM - teren zabudowy zagrodowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE

- działki ewidencyjne

cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP Nr 215 Subniecka warszawska

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez Starostę Powiatu Garwolińskiego - licencja nr G.6642.3142.2024_1403_P

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CHOTYNIA, SOBOLEW ORAZ GODZISZ

RYSUNEK PLANU

PL-2000, strefa 7
SKALA 1:1000
0 50 100 m

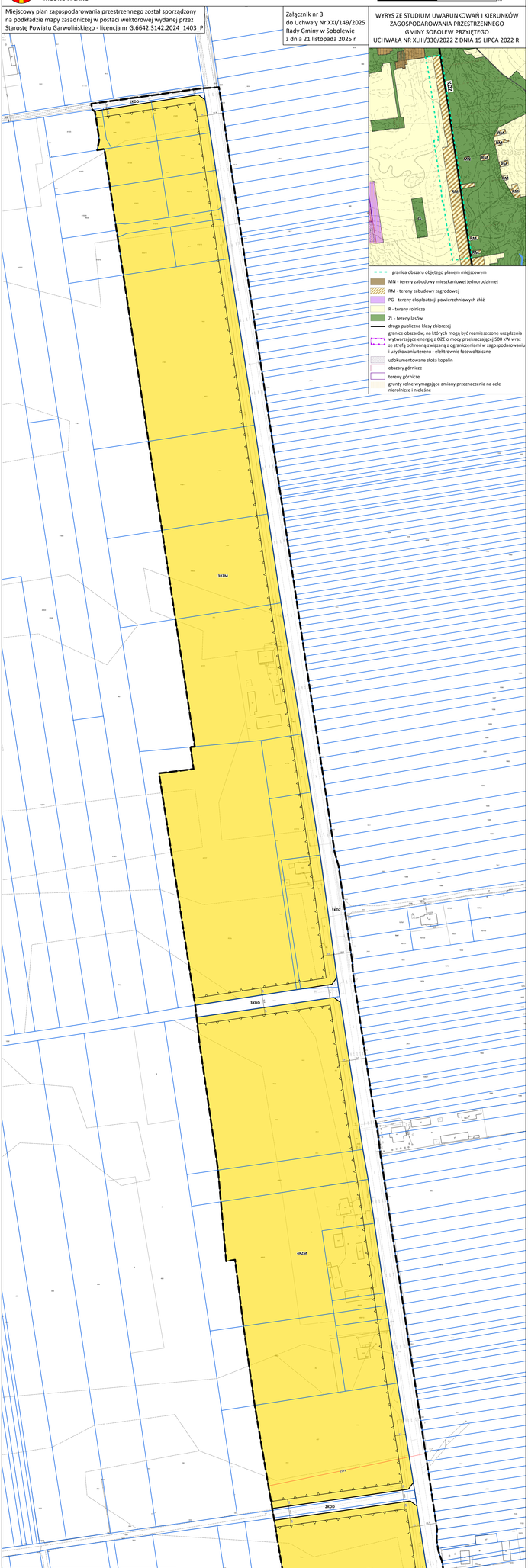
N

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez Starostę Powiatu Garwolińskiego - licencja nr G.6642.3142.2024_1403_P

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIII/330/2022 Z DNIA 15 LIPCA 2022 R.

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- PG - tereny eksploatacji powierzchniowych złóż
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- droga publiczna klasy zbiorczej
- granice obszarów, 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 terenu - elektrownie fotowoltaiczne
- udokumentowane złoża kopalin
- obszary górnicze
- tereny górnicze
- grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- RZM - teren zabudowy zagrodowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE

- 15kV napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- działki ewidencyjne

cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP Nr 215 Subniecka warszawska

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CHOTYNIA, SOBOLEW ORAZ GODZISZ

RYSUNEK PLANU

0 100 200 m

PL-2000, strefa 7

SKALA 1:1000

N

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez Starostę Powiatu Garwolińskiego - licencja nr G.6642.3142.2024_1403_P

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIII/330/2022 Z DNIA 15 LIPCA 2022 R.

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- granica administracyjna gminy Sobolew
- granica administracyjna gminy sąsiedniej
- granica administracyjna obrębu ewidencyjnego
- MM - tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej lub zagrodowej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- U - tereny usług
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- droga publiczna klasy ekspresowej
- droga publiczna klasy zbiorczej
- droga publiczna klasy lokalnej
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN500
- strefa kontrolowana gazociągu
- zabytki wpisane do rejestru zabytków - obiekty punktowe
- zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków - obiekty punktowe
- zabytki wpisane do rejestru zabytków - obiekty powierzchniowe
- zabytek archeologiczny wskazany do objęcia ochroną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- strefy ochrony ekspozycji
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- GZWP nr 215 Subniecka warszawska
- GZWP nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)
- gleby chronione klas I-III
- lasy Skarbu Państwa
- grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- obszar zdegradowany wyznaczony na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U - teren usług
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- obiekty wpisane do gminnej ewidencju zabytków objete ochroną w planie
- granica strefy ochrony ekspozycji
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu związana z odległością od lasu
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- działki ewidencyjne

cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP Nr 215 Subniecka warszawska oraz GZWP Nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CHOTYNIA, SOBOLEW ORAZ GODZISZ

RYSUNEK PLANU

0 100 200 m

PL-2000, strefa 7

SKALA 1:1000

N

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez Starostę Powiatu Garwolińskiego - licencja nr G.6642.3142.2024_1403_P

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- L - teren lasu

POZOSTAŁE OZNACZENIA

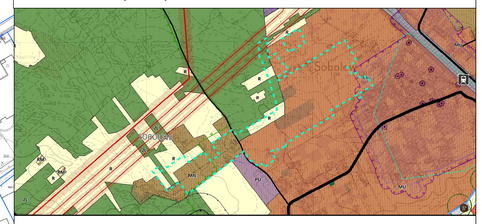
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- obszar pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu związana z odległością od lasu
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE

- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- rów odwadniający
- zabytek archeologiczny wraz z numerem AZP
- działki ewidencyjne

cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP Nr 215 Subniecka warszawska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIII/330/2022 Z DNIA 15 LIPCA 2022 R.



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- KK - teren kolejowy
- stacja kolejowa
- droga publiczna klasy głównej
- droga publiczna klasy zbiorczej
- droga publiczna klasy lokalnej
- oczyszczalnia ścieków
- napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków - obiekty punktowe
- zabytki archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Korytarz Północno-Centralny Dolina dln Bugu - Dolina dln Wieprza
- lokalny korytarz ekologiczny
- główne cieki wodne
- strefa sanitarna od cmentarza - 50 m
- strefa sanitarna od cmentarza - 150 m
- tereny zamknięte kolejowe
- grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- obszar rewitalizacji wyznaczony na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022

Załącznik nr 6 do uchwały nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CHOTYNIA, SOBOLEW ORAZ GODZISZ

RYSUNEK PLANU

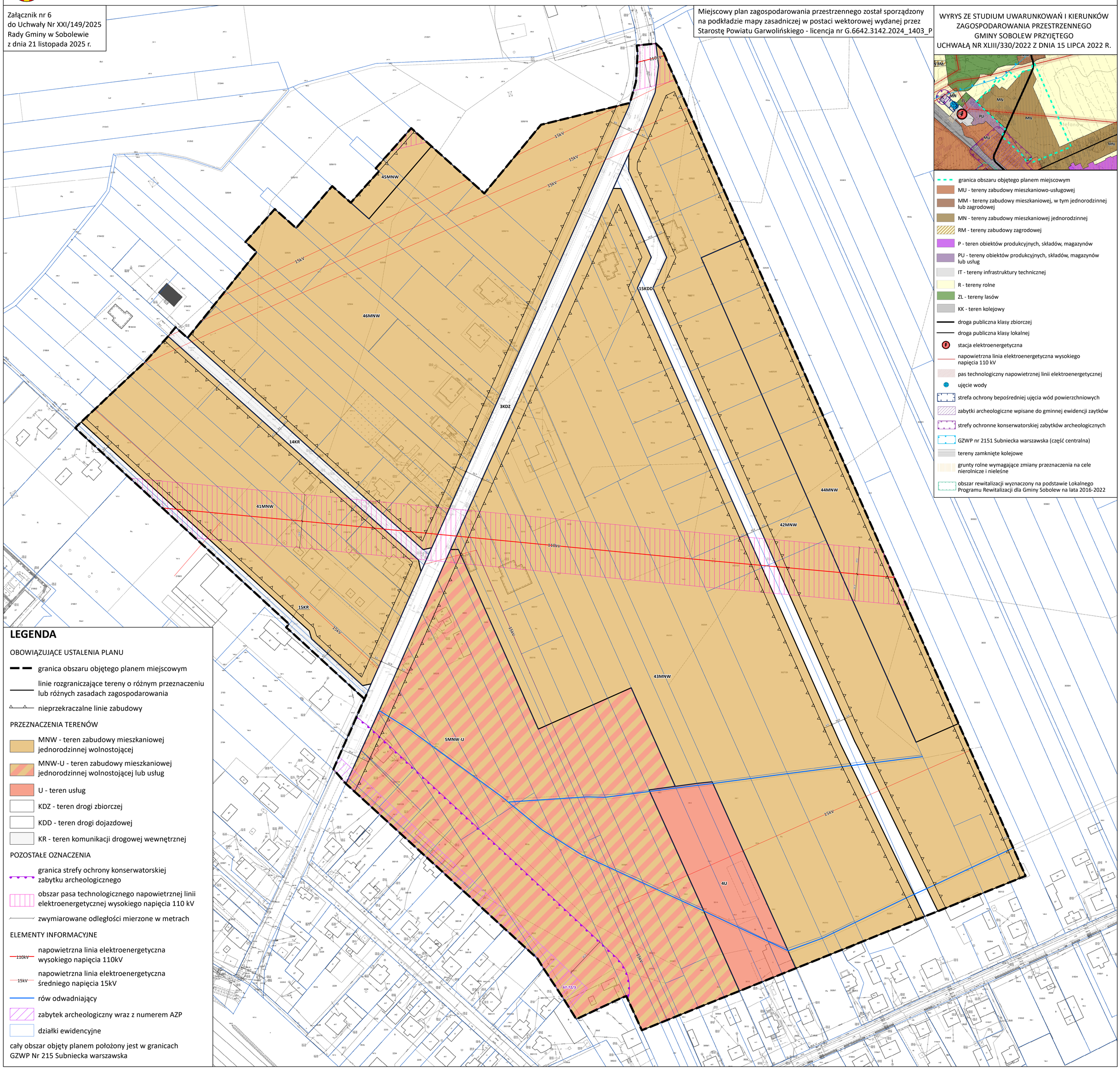
PL-2000, strefa 7
SKALA 1:1000

0 50 100 m

N

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez Starostę Powiatu Garwolińskiego - licencja nr G.6642.3142.2024_1403_P



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIII/330/2022 Z DNIA 15 LIPCA 2022 R.

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MM - tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej lub zagrodowej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- P - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów
- PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- R - tereny rolne
- ZL - tereny lasów
- KK - teren kolejowy
- droga publiczna klasy zbiorczej
- droga publiczna klasy lokalnej
- stacja elektroenergetyczna
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej
- ujęcie wody
- strefa ochrony bepośredniej ujęcia wód powierzchniowych
- zabytki archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zaytków
- strefy ochronne konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- GZWP nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna)
- tereny zamknięte kolejowe
- grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- obszar rewitalizacji wyznaczony na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNW - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- U - teren usług
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- obszar pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE

- 110kV napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
- 15kV napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- rów odwadniający
- zabytek archeologiczny wraz z numerem AZP
- działki ewidencyjne

cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP Nr 215 Subniecka warszawska

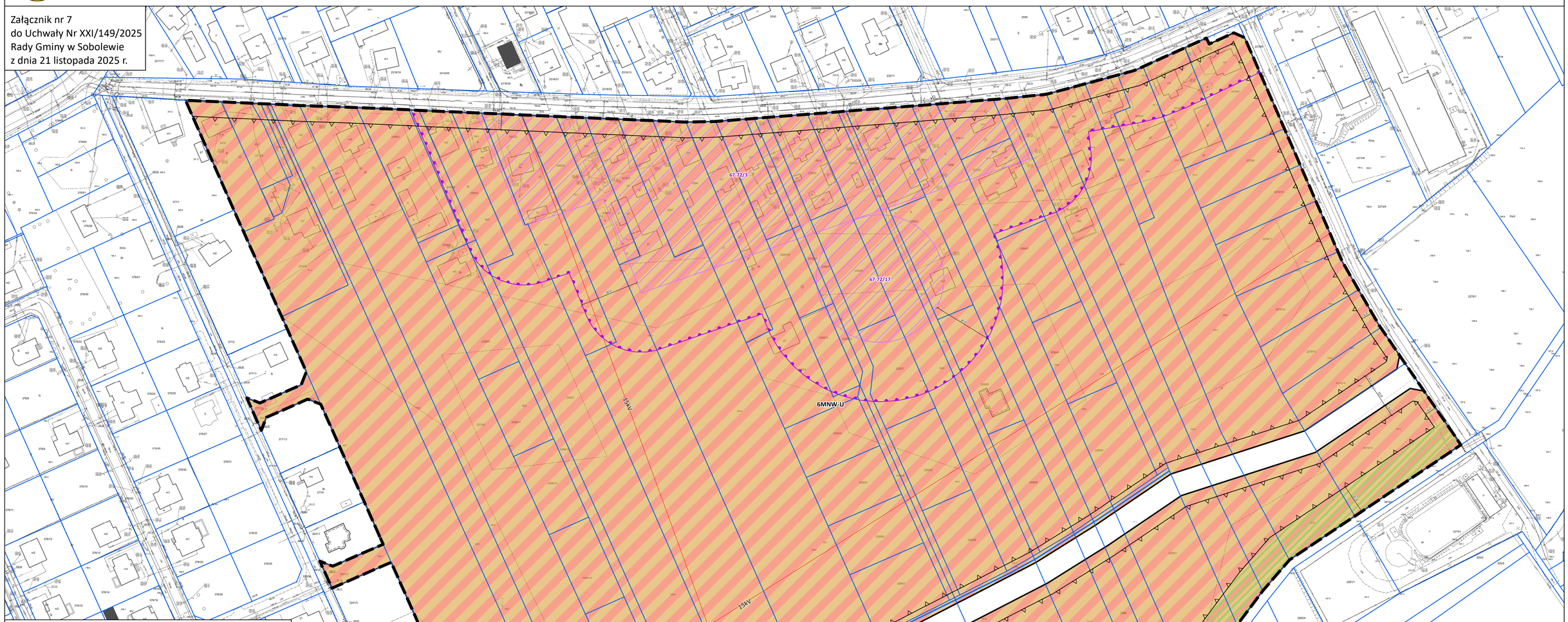
Załącznik nr 7 do uchwały nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CHOTYNIA, SOBOLEW ORAZ GODZISZ

RYSUNEK PLANU

PL-2000, strefa 7
SKALA 1:1000
0 50 100 m
N

Załącznik nr 7
do Uchwały Nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KDD - teren drogi dojazdowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

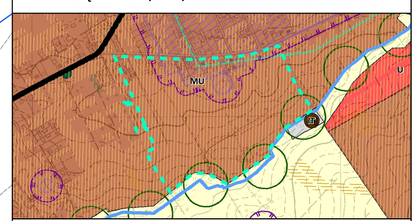
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- strefa zieleni
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- rów odwadniający
- zabytek archeologiczny wraz z numerem AZP
- działki ewidencyjne

cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP Nr 215 Subniecka warszawska

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIII/330/2022 Z DNIA 15 LIPCA 2022 R.



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MU - tereny zaudowy mieszkaniowo-usługowej
- U - tereny usług
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- R - tereny rolnicze
- droga publiczna klasy głównej
- oczyszczalnia ścieków
- zabytki archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- pomnik przyrody
- lokalny korytarz ekologiczny
- główne cieki wodne
- gleby chronione klas I-III
- grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- obszar rewitalizacji wyznaczony na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez Starostę Powiatu Garwolińskiego - licencja nr G.6642.3142.2024_1403_P

Załącznik nr 8 do uchwały nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

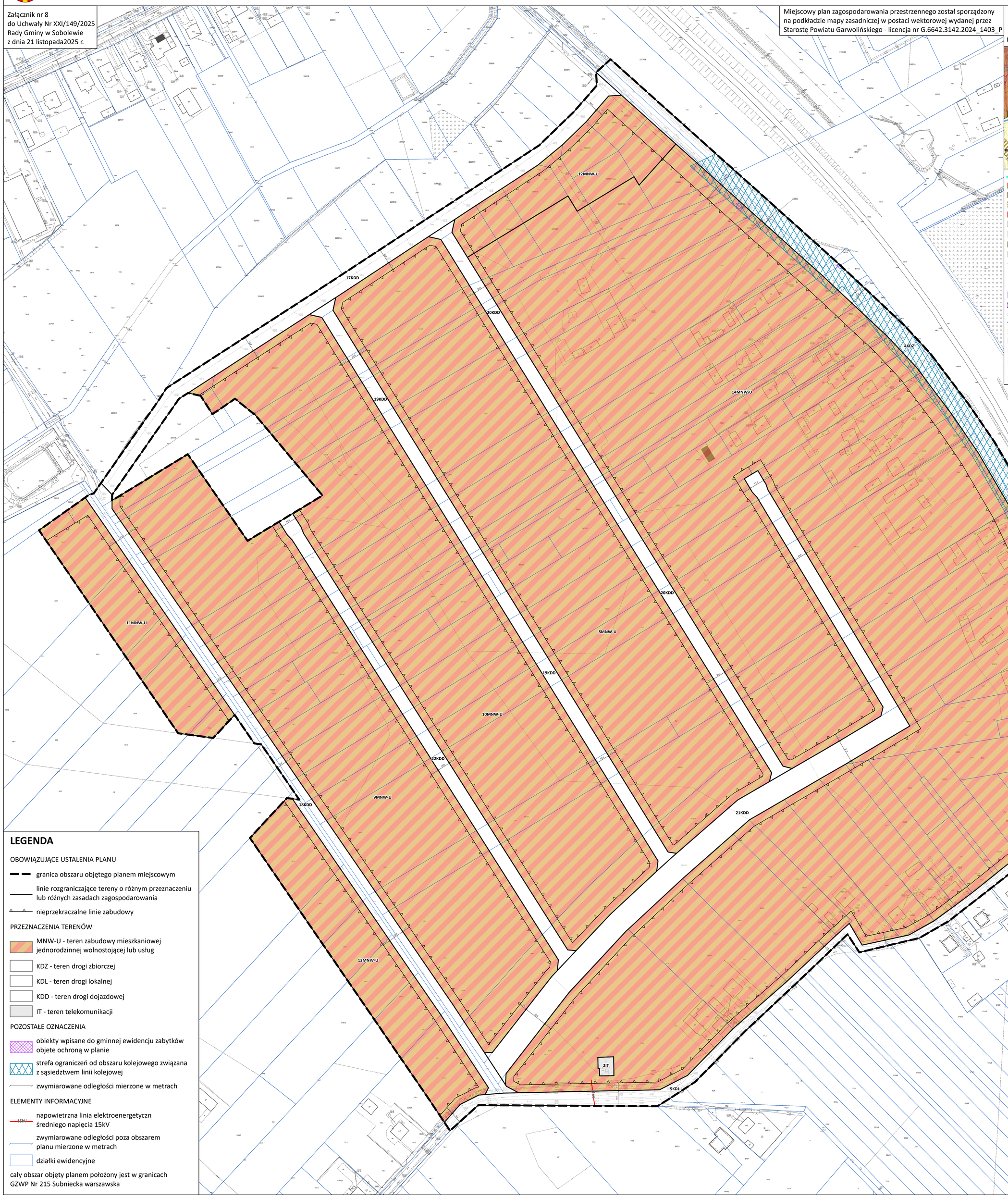
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH CHOTYNIA, SOBOLEW ORAZ GODZISZ

RYSUNEK PLANU

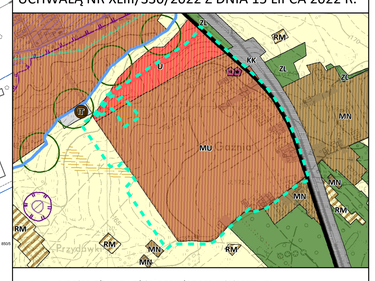
PL-2000, strefa 7
SKALA 1:1000
0 50 100 m
N

Załącznik nr 8
do Uchwały Nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez Starostę Powiatu Garwolińskiego - licencja nr G.6642.3142.2024_1403_P



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBOLEW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XLIII/330/2022 Z DNIA 15 LIPCA 2022 R.



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- U - tereny usług
- IT - tereny infrastruktury technicznej
- R - tereny rolnicze
- ZL - tereny lasów
- KK - teren kolejowy
- droga publiczna klasy zbiorczej
- oczyszczalnia ścieków
- zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków - obiekty punktowe
- zabytki archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- lokalny korytarz ekologiczny
- główne cieki wodne
- gleby chronione klas I-III
- tereny zamknięte kolejowe
- grunty leśne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne
- obszar rewitalizacji wyznaczony na podstawie Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Sobolew na lata 2016-2022

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- IT - teren telekomunikacji

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- obiekty wpisane do gminnej ewidencju zabytków objete ochroną w planie
- strefa ograniczeń od obszaru kolejowego związana z sąsiedztwem linii kolejowej
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE

- napowietrzna linia elektroenergetyczn średniego napięcia 15kV
- zwymiarowane odległości poza obszarem planu mierzone w metrach
- działki ewidencyjne

cały obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP Nr 215 Subniecka warszawska

Załącznik nr 9 do uchwały nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 23 września do 24 października 2025 r., uwagi można było wnosić do dnia 24 października 2025 r.

Podczas konsultacji społecznych projektu miejscowego planu w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, wpłynęło 9 uwag, z których 5 zostało uwzględnionych, 4 zostały częściowo nieuwzględnione.

Tym samym Rada Gminy w Sobolewie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia 4 uwag częściowo nieuwzględnionych. W zakresie powyższych uwag Rada Gminy w Sobolewie postanawia przyjąć sposób ich rozpatrzenia przedstawiony w poniższej tabeli:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	13.10.2025 r.	1_5964	dz. ew. nr 3007/8, 3008/2, 3009/3, 3009/4, 3008/1, 3007/5, 3006/1, 3006/2 obręb Sobolew	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia z terenu MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Zmiana przeznaczenia wynika z faktu, iż w bliskim sąsiedztwie prowadzona jest działalność usługowa i w przyszłości planuję realizację usług nieuciążliwych na mojej działce, z uzupełnieniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w zakresie działek nr 3009/3, 3009/4, 3006/2, 3008/2 oraz 3008/1. Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie działek nr 3006/1, 3007/5 i

								3007/8. Część wskazanego terenu została objęta terenem 5MNW-U, część działek nr 3006/1, 3007/5 i 3007/8 znajduje się w terenie 43MNU. Uwaga nie została uwzględniona w całości ze względu na politykę przestrzenną gminy.
2.	14.10.2025 r.	2_5980	dz. ew. nr 3020, 3018, 3017, 3015, 3014, 3011, 3010, 2252, 2253/2 obręb Sobolew	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	<u>Treść uwagi:</u> Zmiana przeznaczenia działek z funkcji MNW na MNW-U. Zmiana wynika z faktu, iż na sąsiednich działkach prowadzę usługi w zakresie tworzyw sztucznych. Realizowane usługi już planowane nie należą do przedsięwzięć mogących wpływać na środowisko. Powyższa zmiana pozwoli w przyszłości rozwijać działalność firmy. <u>Uzasadnienie:</u> Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie działki nr 3010. Działka nr 3011 została wskazana w terenie 5MNW-U. Działki nr 3015, 3018, 3014, 3017 i 3020 znajdują się w

								terenie 4U, który umożliwia realizację usług. Działki nr 2252 i 2253/2 znajdują się poza obszarem opracowania planu. Uwaga nie została uwzględniona w całości ze względu na politykę przestrzenną gminy.
3.	14.10.2025 r.	3_5979	dz. ew. nr 3013, 3016, 3019 obręb Sobolew	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia z terenu MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Zmiana przeznaczenia wynika z faktu, iż w bliskim sąsiedztwie prowadzona jest działalność usługowa i w przyszłości planuję realizację usług nieuciążliwych na mojej działce, z uzupełnieniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w zakresie działek nr 3016 oraz 3019.

								Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie działki nr 3013. Część wskazanego terenu została objęta terenem 5MNW-U, część działki nr 3013 oraz działki nr 3016 i 3019 znajdują się w terenie 43MNW. Uwaga nie została uwzględniona w całości ze względu na politykę przestrzenną gminy.
4.	24.10.2025 r.	5_6247	dz. ew. nr 3005/2, 3005/1, 3003 obręb Sobolew	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo nieuwzględniona	<u>Treść uwagi:</u> Po zapoznaniu się z projektem planu miejscowego proszę o zmianę przeznaczenia z terenu MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na teren o przeznaczeniu MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. <u>Uzasadnienie:</u> Uwaga uwzględniona w zakresie działek nr 3003 oraz 3005/2. Uwaga częściowo uwzględniona w zakresie działki nr 3005/1. Część wskazanego terenu została objęta

								terenem 5MNW-U, część działki nr 3005/1 znajduje się w terenie 43MNW. Uwaga nie została uwzględniona w całości ze względu na politykę przestrzenną gminy.

Załącznik nr 10 do uchwały nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów geodezyjnych Chotynia, Sobolew oraz Godzisz 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy w Sobolewie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;

2) finansowanie oświetlenia dróg gminnych.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2023 r., poz. 537) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r., poz. 266).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1, określają uchwalone przez Radę Gminy w Sobolewie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

4. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w ust. 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom

ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.).

6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy w Sobolewie.

Załącznik nr 11 do uchwały nr XXI/149/2025
Rady Gminy w Sobolewie
z dnia 21 listopada 2025 r.
Zalacznik11.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę