

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOCHOCIN

dla części działki oznaczonej nr 150, położonej we wsi Smardzewo

Uchwała Nr VIII/62/2015

Rady Gminy Sochocin z dnia 31 sierpnia 2015 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego  
z dnia 21 października 2015 roku poz. 8434

## **Opracowanie:**

arch. arch: Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

mgr inż. Marek Korpanty

Sochocin 2015 r

**Uchwała Nr VIII/62/2015  
Rady Gminy Sochocin  
z dnia 31 sierpnia 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla części działki oznaczonej nr 150, położonej we wsi Smardzewo, gmina Sochocin**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr XXXII/254/2014 z dnia 22 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla części działki oznaczonej nr 150, położonej we wsi Smardzewo, gmina Sochocin, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin” (przyjętego uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr XI/78/2000 z dnia 22 września 2000 r i zmienionego uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr IV/25/2007 z dnia 31 stycznia 2007r),

**Rada Gminy Sochocin, postanawia, co następuje:**

**R O Z D Z I A Ł I**

**Ustalenia ogólne**

- § 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin (przyjętego Uchwałą Nr XVI/101/2005 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005r, dla części działki oznaczonej nr 150, położonej we wsi Smardzewo, o łącznej powierzchni ok.0,27 ha, zwaną dalej planem.
- § 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
- 1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z czterech rozdziałów:
    - I. Ustalenia ogólne;
    - II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem;
    - III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów;
    - IV. Ustalenia końcowe.
  - 2) Części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

- 4) Rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami);
2. **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
3. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym ( różnej funkcji ), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
9. **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni tej działki;
10. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
11. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji budynku od linii rozgraniczającej teren, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki (wskazanej na rysunku planu), z pominięciem: logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,50 m i powierzchni zabudowy do 5,0 m<sup>2</sup> ;
12. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż

30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;

14. **usługach** - należy przez to rozumieć działania, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności a których funkcjonowanie nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
15. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;
16. **proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;

**§ 4.** Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
6. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
3. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
4. zasad ochrony kultury współczesnej.

**§ 6.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN** i **KDZ**.

## **R O Z D Z I A Ł   I I**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 7.** Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
2. teren drogi publicznej - droga klasy zbiorczej - Z, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**.

### **§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
2. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleni, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);
3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych;
4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
5. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - a) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
  - b) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
  - c) Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;
  - d) Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza terenem drogi publicznej **02 KDZ**, dla której ustalenia zawarto w § 14 oraz w rozdziale III.

## **§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:
  - 1) na terenie **MN** - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - 2) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;
  - 3) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń.
3. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
4. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

8. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
9. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
10. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
11. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

**§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

#### **§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

#### **§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

#### **§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem **KDZ** - droga klasy zbiorczej Z;
2. Dla terenu drogi publicznej ustala się:
  - 1) Przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia

- bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 3) Działania związane z budową, remontem i modernizacją drogi realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) Linie rozgraniczającą dla drogi wymagającej poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
  - 6) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
  - 7) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
  - 8) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;
  - 9) Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Ustala się układ komunikacji pieszej:
    - 1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
    - 2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.
  4. Ustala się układ komunikacji rowerowej:
    - 1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów,
    - 2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego.
  5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    - 1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
    - 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe,
    - 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
    - 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,



6) 1 miejsce postojowe na każdym 3 zatrudnionych.

## **§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
  - 1) wodociągową,
  - 2) kanalizacji sanitarnej,
  - 3) kanalizacji deszczowej,
  - 4) elektroenergetyczną,
  - 5) gazową,
  - 6) telekomunikacyjną.
2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi;
4. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
5. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
6. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 3034 W, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych i w porozumieniu z zarządcą sieci;
7. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
10. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do najbliższej oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość

odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków (o ile pozwalają na to warunki gruntowe). Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;

12. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
13. Gospodarka odpadami – należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
14. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych i z zachowaniem zasad:
  - 1) Poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg;
  - 2) Dopuszcza się lokalizację w/w sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg (w przypadku braku możliwości ich lokalizacji w liniach rozgraniczającymi dróg);
  - 3) Zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
15. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny ze stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>0</sup> usytuowanej we wsi Sochocin, przy ul. Leśnej;
16. Dopuszcza się jako rozwiązanie docelowe realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
17. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
18. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;
19. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności;
20. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

## **§ 16. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

## § 17. Stawka procentowa.

Stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

## R O Z D Z I A Ł   I I I

### Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów - załącznik nr 1.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**1 MN** - pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
5. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
7. Dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.
8. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
  - 2) Przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu istniejącej powiatowej drogi zbiorczej **02 KDZ** (droga nr 3034 W), oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 2) Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją 20%;
  - 3) Intensywność zabudowy - maksimum 1,0 – minimum 0,15;

- 4) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,3.
- 5) Teren należy traktować, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 6) Gabaryty budynków:
  - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 5 m.
10. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
  - 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
12. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
13. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę zbiorczą (droga powiatowa nr 3034 W, zgodnie z rysunkiem planu);
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 pkt. 5:
  - 1) budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe,
  - 3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - 4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
  - 5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - 6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.
16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
17. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10 %.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**1 KDZ** - pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 3034 W (Szymaki – Smardzewo – Kolonia Sochocin) - droga jednojezdniowa klasy zbiorczej - Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu **02 KDZ** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linię rozgraniczającą terenu **02 KDZ** ustala się w odległości 10 m od osi istniejącej drogi (działka nr 334), zgodnie z rysunkiem planu;
4. Ulica powinna umożliwić prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
5. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
7. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu;
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

## **R O Z D Z I A Ł   I V**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy;

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

**Przewodniczący Rady**  
  
**Stanisław Kwiatkowski**



Załącznik nr 2  
do Uchwały ...../...../2015  
Rady Gminy Sochocin  
z dnia .....

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
gminy Sochocin dla części działki nr 150 położonej we wsi Smardzewo**

nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwag	Ozróżnienie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Sochocin do uchwały nr ...../...../2015 z dnia .....		Uwag
						waga uwzględniona	waga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
—	—	—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	W okresie przewidzianym procedurą (wyłożenie planu do publicznego wglądu - 17.06.-09.07.2015) uwag do niniejszego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie wniesiono	—	—	—	—	—

## **Załącznik Nr 3**

### **do Uchwały Rady Gminy Sochocin Nr VIII/62/2015 z dnia sierpnia 2015 r.**

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla części działki oznaczonej nr 150, położonej we wsi Smardzewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

#### **§ 1**

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
  - a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
  - b. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - a. planowane drogi publiczne wraz z oświetleniem,
  - b. planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociagową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, napowietrzną i kablową sieć energetyczną - w liniach ograniczających planowanych dróg.

#### **§ 2**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 poz. 1232 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2012, poz. 1059 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.



### § 3

1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2006 Nr 123, poz. 858 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), ze środków własnych i zewnętrznych w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz ciepłych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne. oraz na zasadach określonych w „Założeniach do planu zaopatrzenia gminy Sochocin w ciepło, w energię elektryczną i paliwa gazowe”.

**Przewodniczący Rady**

  
**Stanisław Kwiatkowski**