



MIEJSCOWY PLAN

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta Sochocin.

Uchwała/...../2021 Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia2021 r
(ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
poz. z dnia 2021 r

Sochocin 2021 r

Uchwała Nr/...../2021
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 2021r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta Sohocin.

Na podstawie art.18, ust.2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 stawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1372), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz.741), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Sochocinie Nr XXV/204/2021 z dnia 6 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta Sohocin. po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sohocin” (przyjętego uchwałą Rady Gminy Sohocin nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019r.),

Rada Miejska w Sochocinie, postanawia co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta Sohocin (dla działek o numerach ewidencyjnych 108/4 i 454/4) w granicach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany 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 wyznaczonego terenu;
 - IV. Ustalenia końcowe.
2. Części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, 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 zasad ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
5. Danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisanych w formie elektronicznej – stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;

§ 3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1 000.

§ 4. 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. 2021r. poz.741 tekst jednolity);
2. **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
 - a) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - b) Prawo ochrony środowiska,
 - c) Ustawa o odpadach,
 - d) Prawo budowlane,
 - e) Ustawa o drogach publicznych,
 - f) Ustawa o gospodarce nieruchomościami.
3. **Planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.
4. **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.
5. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
6. **Symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów.
7. **Terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny 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.);
9. **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować nowo realizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków, z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą.
 - a) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - b) kondygnacji i części podziemnych budynku wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,
 - c) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury.
10. **Budynku zamieszkania zbiorowego** - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny.
11. **Przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki w granicach tego terenu wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi terenu.
12. **Przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem.

13. **Usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a której funkcjonowanie nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
14. **Proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłe, 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.
15. **Przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące na dzień uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu.
3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
4. zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.
5. Granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.
6. Zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
7. Sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
8. Stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
2. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
3. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin, w granicach obszaru objętego planem.
4. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
5. Obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 7. 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.

4. Przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. Wymiarowanie w metrach.

R O Z D Z I A Ł I I

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 8. Wyodrębnia się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U** – jako podstawową formę przeznaczenia i zasad zagospodarowania.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Ustala się stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, płaskich o spadkach w granicach od 2° do 15°
3. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura).
4. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dla terenu **1 U** objętego planem zakaz lokalizacji:
 - 1) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zapobieganie niszczeniu wszelkich elementów przyrody żywej poprzez respektowanie zakazów, nakazów i ograniczeń oraz ustaleń dotyczących czynnej ochrony określonych w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 24 z dnia 15 kwietnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 91 z 2005 r. poz. 2456 późniejszymi zmianami).
3. 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 terenu obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;
 - 3) zakaz stosowania rozwiązań mogących stanowić bariery ekologiczne, utrudniające przemieszczanie się gatunków;

- 4) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń;
 - 5) utrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie wód, gleby i ziemi, określonych w przepisach odrębnych.
4. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.
 5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 10 i ust.11.
 6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów w urządzeniach do tego przystosowanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 7. Ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 8. Przy zagospodarowaniu terenu (w tym także zieleni) ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb migracji gatunków roślin, grzybów i zwierząt (między innymi poprzez stosowanie ażurowych ogrodzeń oraz kontynuację ciągów zielonych).
 9. Minimalny udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 11. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zagospodarowanie terenu objętego planem w sposób uwzględniający otoczenie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartymi w § 10 oraz ustaleniami szczegółowymi dla wyznaczonych terenów.
2. Zastosowanie architektury oszczędnej w wyrazie, która nie konkuruje z otoczeniem przyrodniczym, z zastosowaniem zharmonizowanej dla wszystkich obiektów na działce budowlanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych przy zachowaniu dużego udziału powierzchni otwartej.

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

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

- 1) Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 14. 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.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej drogi dojazdowej (działki nr 108/5, 111 i 454/5), poza granicami planu.
2. Możliwość obsługi komunikacyjnej z wykorzystaniem układu komunikacyjnego na terenie sąsiadującym z terenem objętym planem (działki nr ewidencyjny; 108/3, 454/3 i 455/2).
3. Dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, w obrębie terenu objętego planem, o minimalnej szerokości 6 m.
4. Dla terenów dróg wewnętrznych, ustala się:
 - 1) przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
 - 3) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych) oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 4) przy zagospodarowaniu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 - 5) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
 - 6) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.
5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce postojowe na 5 łózek,
 - 2) usługi handlu – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² pow. użytkowej,
 - 3) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - 4) usługi biurowe, administracji – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² pow. użytkowej,
 - 5) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.
 - 6) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów;
6. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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) wodociagową,
 - 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 lub napowietrzne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci (w tym na przyległym terenie Zakładów Mięśnych w Sochocinie) oraz w granicach linii rozgraniczających dróg, z zachowaniem min. średnicy przewodów sieci infrastruktury technicznej:
 - 1) dn. 80 dla wodociągów;
 - 2) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej;
 - 3) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej;
 - 4) dn. 25 dla gazociągów
5. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji dróg lokalnych i dojazdowych, z zastrzeżeniem ustaleń w ust.6.
6. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
7. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenie zabudowanym oraz z terenów ulic należy odprowadzić powierzchniowo lub docelowo do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
9. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
10. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do oczyszczalni ścieków na przyległym terenie Zakładów Mięśnych w Sochocinie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń w ust.11.
11. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki dowożone będą wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków), z zastrzeżeniem wykluczenia możliwości stosowania w/w oczyszczalni ścieków na terenach z płytkim występowaniem wód gruntowych.

12. Gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach działki (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
13. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną (sieć rozdzielcza SN15Kv od GPZ w Płońsku), 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) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
14. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenie funkcjonalnym.
15. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz. W mieście Sochocin dostępny jest gaz ziemny sieciowy poprzez gazociąg średniego ciśnienia od stacji redukcyjno-pomiarowej. Istnieje możliwość jego rozbudowy zgodnie z „Załoženiami do planu zaopatrzenia gminy SOCHOCIN w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” z 2006 roku.
16. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł (Zakłady Mięsne w Sochocinie), z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.
17. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej.
18. W zakresie lokalizacji urzędzeń obrony cywilnej ustala się:
 - a) możliwość lokalizacji urzędzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
 - b) przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy – uwzględnienie wymogów obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.'
19. Przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym dotyczących:
 - 1) dróg pożarowych;
 - 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 17. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu.

1. W niniejszym planie nie ustala się innego, poza dotychczasowym, sposobu tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 18. Stawka procentowa.

1. 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, została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale IV – **Ustalenia końcowe**.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonego terenu.

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

1. Przeznaczenie podstawowe – realizacja usługi mieszkalnictwa zbiorowego (hotel, hotel pracowniczy, motel, pensjonat);
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu - realizacja usług w zakresie administracji, handlu, kultury i gastronomii;
3. Przeznaczenie uzupełniające terenu - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zieleń urządzoną,
 - 2) zabudowę garażową i gospodarczą, realizowaną jako wolnostojącą, wbudowaną lub zespoloną z bryłą budynku usługowego;
5. Zakaz lokalizowania:
 - 1) zakładów produkcyjnych,
 - 2) przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 3) tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 4) zakaz prowadzenia działalności, której oddziaływanie zewnętrzne przekracza normy określone w przepisach odrębnych
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
 - 2) intensywność zabudowy: maksimum 0,6 a minimum 0,10,
 - 3) maksymalna wielkość powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - 4) teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnictwa zbiorowego i usługowych - 15 m,
 - budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury - 7 m,
 - 6) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnictwa zbiorowego i usługowych – 3,
 - budynków gospodarczych, garaży - 1,
 - 7) gabaryty dachów – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 9 ust.2,
7. 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 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.
8. Ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami lokalnymi i dojazdowymi do drogi krajowej nr 50, zlokalizowanymi poza obszarem planu;
9. Możliwość obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust.2;
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 5;
11. Możliwość realizacji ogrodzeń, zgodnie z obowiązującymi przepisach odrębnymi;
12. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 12;
13. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2;
14. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
15. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej i urządzeń melioracyjnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

- § 20.** Dla terenu objętego ustaleniami planu ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu (zgodnie z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 20%.
- § 21.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XVI/101/05 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 lipca 2005 roku, poz. 5409.
- § 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sochocin.
- § 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sochocinie**

