

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Gminy SOCHOCIN**

**dla terenu położonego we wsi Kępa**

Uchwała Nr XVI/131/2016 Rady Gminy Sochocin  
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego  
z dnia ..... poz. ....

**Opracowanie:**

arch. arch: Stanisław Korpanty

Sławomir Tabor

mgr inż. Marek Korpanty

Sochocin 2016 r

**Uchwała Nr XVI/131/2016**  
**Rady Gminy Sochocin**  
**z dnia 30 sierpnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla terenu położonego we wsi Kępa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr VI/55/2015 z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla terenu położonego we wsi Kępa, 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 2007 r.),

**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/101/05 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005r. i zmienionego uchwałą Rady Gminy Sochocin Nr IX/69/2007 z dnia 20 grudnia 2007 r.), dla terenu położonego we wsi Kępa, obejmującego działki nr 227/3 i 228, o łącznej powierzchni ok. 10 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 1:1000, zwanych dalej rysunkiem planu, stanowiących 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami);
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 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 : 1 000, 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) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą linię usytuowania elewacji budynku na minimum 50% jej długości na danej działce lub terenie objętym inwestycją; linia ta nie dotyczy: logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku, 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> oraz: chodników, parkingów, infrastruktury technicznej; na pozostałym odcinku linia ta staje się nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 11) **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;

- 12) **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;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć działania celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowym, realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 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.;

**§ 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) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

**§ 5.** 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

**§ 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: **US**, **KDW** i **KDp**.

## **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 usług sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 3) teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDp**.

**§ 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:
  - 1) 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;
  - 2) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

## **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:
  - 1) na terenie **1 US** - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać 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 nr 24 z dnia 15 kwietnia 2005 w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (z 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) zakaz stosowania rozwiązań mogących stanowić bariery ekologiczne, utrudniające przemieszczanie się gatunków;
  - 3) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;
  - 4) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń,
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. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.
6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.
7. 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.
8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Przy zagospodarowaniu terenów (w tym także terenów zieleni) ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb migracji gatunków roślin, grzybów i zwierząt (między innymi poprzez stosowanie ażurowych ogrodzeń oraz kontynuację ciągów zielonych).
10. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia.
11. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
12. 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.).
13. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

## **§ 10. Zasady kształtowania krajobrazu.**

1. Zagospodarowanie terenów objętych planem w sposób uwzględniający otoczenie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartymi w § 9 oraz ustaleniami zawartymi w Rozdziale III (Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów) w § 19, § 20 i § 21 niniejszej uchwały.
2. Zastosowanie architektury oszczędnej w wyrazie, która nie konkuruje z otoczeniem przyrodniczym, z zastosowaniem zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich obiektów i przy zachowaniu dużego udziału powierzchni otwartej.

### **§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów.**

1. Na obszarze objętym planem określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

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

1. Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych niniejszym planem konieczność uwzględnienia ustaleń dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu (fragment Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dnia 15.04.2005 roku (z późniejszymi zmianami).

### **§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

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.

### **§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych niniejszym planem konieczność uwzględnienia ustaleń dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu (fragment Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dnia 15.04.2005 roku (z późniejszymi zmianami).

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

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:
  - 1) **1 KDW** - droga wewnętrzna;
  - 2) **1 KDp** - ciąg pieszo-jezdny.
2. Dla terenów dróg wewnętrznych ustala się:
  - 1) przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) utrzymanie istniejącej drogi wewnętrznej **1 KDW** o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, z możliwością realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;



- 3) szerokość planowanych dróg wewnętrznych - minimum 8 m w liniach rozgraniczających;
  - 4) dopuszcza się obsługę zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę wewnętrzną o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;
  - 5) działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ściąg linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) 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;
  - 8) 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);
  - 9) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;
  - 10) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
  - 11) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartych w § 9;
  - 12) przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
3. Dla terenów ciągów pieszych i pieszo-jezdnych ustala się:
- 1) przeznaczenie - na urządzenie ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) utrzymanie istniejących ciągów pieszo-jezdnych, z możliwością realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
  - 3) szerokość planowanych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych - minimum 8 m w liniach rozgraniczających;
  - 4) 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;

- 5) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowił zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
  - 6) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
  - 7) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zawartych w § 9;
  - 8) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa 15/0,4 kV, linie elektroenergetyczne SN 15 kV i NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć gazowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać ustalenia zawarte w § 16, ust. 2 i 3 oraz muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
4. ustala się układ komunikacji pieszej:
    - 1) teren drogi wewnętrznej **1 KDW** oraz drogi wewnętrzne możliwe do wyznaczenia w ramach terenu **1 US**;
    - 2) teren ciągu pieszo-jezdnego **1 KDp** oraz ciągi piesze możliwe do wyznaczenia w ramach terenu **1 US**.
  5. ustala się układ komunikacji rowerowej:
    - 1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach drogi wewnętrznej **1 KDW** oraz ciągu pieszo-jezdnego **1 KDp**;
    - 2) możliwość wyznaczenia ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego w ramach terenu **1 US**.
  6. ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    - 1) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych;
    - 2) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
    - 3) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
    - 4) miejsca postojowe realizowane, jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym;
    - 5) miejsca postojowe dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów;
    - 6) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 10% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i 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:
  - a) wodociagową,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) kanalizacji deszczowej,
  - d) elektroenergetyczną,
  - e) gazową,
  - f) telekomunikacyjną;
- 2) na terenach objętych planem dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, jej przebudowę oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie;
- 3) planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako napowietrzne lub podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 4) przy zagospodarowaniu terenów objętych planem konieczność uwzględnienia uwarunkowań wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych odrębnymi przepisami odległości obiektów od tych sieci a w przypadku wystąpienia kolizji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z gminnej sieci wodociagowej, z wykorzystaniem istniejącej na terenie objętym planem sieci wodociagowej, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) każda działka powinna posiadać przyłącze wodociagowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
- 8) odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 9) zrzuty wód deszczowych mają być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 10) na terenie nie powodującym zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 11) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i noworealizowaną zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na terenie objętym planem, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 13) gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (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 NN 0,4 kV, zasilaną z istniejącej stacji transformatorowej poprzez istniejącą linię elektroenergetyczną SN 15 kV, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych i z zachowaniem zasad:
  - a) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza napowietrzne lub kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki,
  - b) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej realizowane przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
- 15) utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 16) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł (kotłownia lokalna), z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska (gaz, olej opalowy, energia elektryczna);
- 17) zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;
- 18) możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych;

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

W niniejszym planie ustala się sposób tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów (do czasu wykorzystania ich zgodnie z ustaleniami planu), jedynie jako terenów rolniczych lub terenów zieleni.

## **§ 18. 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 zawartych w rozdziale IV.

## ROZDZIAŁ III

### Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**1 US** - pow. ok. 8,77 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku (obiekty hotelarstwa, gastronomii, rekreacji i wypoczynku, baza turystyki rowerowej, boiska sportowe z zapleczem, urządzenia terenowe, place zabaw, miejsca organizowania biesiad i pikników);
- 2) dopuszcza się funkcję rekreacji indywidualnej, realizowaną w obiektach wolnostojących typu bungalow; przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, parking, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) utrzymanie istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym oraz możliwość realizacji nowej zabudowy, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
- 4) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
- 5) zakaz lokalizowania:
  - a) zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
  - c) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z funkcją terenu;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość - 25 m,
  - b) powierzchnia - minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 7) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 i 10 m od granicy terenu drogi wewnętrznej **1 KDW**, 5 m od granicy terenu ciągu pieszo-jezdnego **1 KDp**, 15 m od granicy terenu lasu a w pozostałej części zgodnie z rysunkiem planu,

- b) intensywność zabudowy: maksimum 0,25,  
minimum 0,10,
- c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,
- d) teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy poza miastem, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- e) gabaryty budynków:
  - budynki o funkcji podstawowej - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - budynki typu bungalow - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 10 m. a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - budynki garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;

10) zasady ochrony środowiska:

- a) 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,
- b) co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,

11) zastosowanie architektury oszczędnej w wyrazie, która nie konkuruje z otoczeniem przyrodniczym, z zastosowaniem zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich obiektów i przy zachowaniu dużego udziału powierzchni otwartej;

12) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

13) obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę wewnętrzną **1 KDW** (zapewniającą połączenie z drogą powiatową nr 3035W) oraz poprzez istniejące i możliwe do realizacji ciągi pieszo-jezdne, uwzględniając zapisy w § 15 niniejszego planu;

14) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 6;

15) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

- a) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- b) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,
- c) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych,
- d) miejsca postojowe realizowane, jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym,

- e) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,
  - f) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 10% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 16) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów;
  - 17) konieczność zapewnienia 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 § 16;
  - 19) utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, z możliwością jej przebudowy i remontu, uwzględniając ustalenia zawarte w § 16, ust. 2 i 3;
  - 20) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartych w § 9;
  - 21) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa 15/0,4 kV, linie elektroenergetyczne SN 15 kV i NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć gazowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać ustalenia zawarte w § 16, ust. 2 i 3 oraz muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

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

**1 KDW** - pow. ok.1,08 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
- 2) wyznaczenie terenu z przeznaczeniem na realizację drogi wewnętrznej **1 KDW** o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ruchu kołowego i pieszego oraz ruchu rowerowego jako równorzędnych;
- 4) dopuszcza się realizacją miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) dopuszcza się realizację drogi bez wydzielonej jezdni i chodników;
- 6) nawierzchnia drogi – utwardzona w jednym poziomie jako jednoprzestrzenna z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
- 7) obsługa komunikacyjna terenów przyległych bezpośrednia;
- 8) zachowanie ustaleń zawartych w § 15 niniejszego planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**1 KDp** - pow. ok. 0,13 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) wyznaczenie terenu z przeznaczeniem na realizację ciągu pieszo-jezdnego **1 KDp** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ruchu kołowego i pieszego oraz ruchu rowerowego jako równorzędnych;
- 4) dopuszcza się realizacją ciągu bez wydzielonej jezdni i chodników;
- 5) nawierzchnia ciągu – utwardzona w jednym poziomie jako jednoprzestrzenna z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
- 7) zachowanie ustaleń zawartych w § 15 niniejszego planu.

## **R O Z D Z I A Ł   I V**

### **Ustalenia końcowe**

§ 22. Dla terenów objętych 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:

1. 25% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**;
2. 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW** i **KDp**.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 24. 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 Nr ...../...../2016  
Rady Gminy Sochocin  
z dnia ..... 2016r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG  
WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
gminy Sochocin dla terenu położonego we wsi Kępa**

nr uwagi	Data wzbowu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy załącznik do uchwały nr ...../...../2016 z dnia ..... 2016r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
—	—	—	—	—	—	—	—	—
			W okresie przewidzianym procedurą (wyłożenie planu do publicznego wglądu 20.07. - 10.08.2016) uwag do niniejszego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie wniesiono					

## Załącznik Nr 3

### do Uchwały Rady Gminy Sochocin Nr XVI/131/2016 z dnia 30 sierpnia 2016 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenu położonego we wsi Kępa.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 – 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 2016 r. poz. 446) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
  - 1) gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
  - 2) 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: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, napowietrzną i kablową sieć energetyczną - w liniach rozgraniczających 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 postępowaniem 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 2016 poz. 672 – tekst jednolity), 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 2016, poz. 1165).
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 ze środków własnych inwestora lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą - bez udziału środków gminy.
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 2015 poz. 139 - tekst jednolity), ze środków własnych inwestora lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą - bez udziału środków gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz ciepłych finansowane będą inwestora lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą - bez udziału środków gminy.