UCHWAŁA NR XL/284/2022
RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE

z dnia 30 marca 2022 r.

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

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 Sochocin. po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin" (przyjętego uchwałą Rady Gminy Sochocin 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta Sochocin (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 cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne, 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. 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 II
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 ujednolicenia 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 cieplnych, 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, 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 łóżek,

2) usługi handlu – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 pow. użytkowej,

3) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

4) usługi biurowe, administracji – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 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 w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba pozostałych miejsc postojowych jest większa niż 6.

§ 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) 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 lub napowietrzne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci (w tym na przyległym terenie Zakładów Mięsnych 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 odrębnym.

10. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do oczyszczalni ścieków na przyległym terenie Zakładów Mięsnych 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 „Założeniami 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 urządzeń obrony cywilnej ustala się:

a) możliwość lokalizacji urządzeń 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, urządzanie 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**.

R O Z D Z I A Ł 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 gastronomi;

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.

R O Z D Z I A Ł 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%.

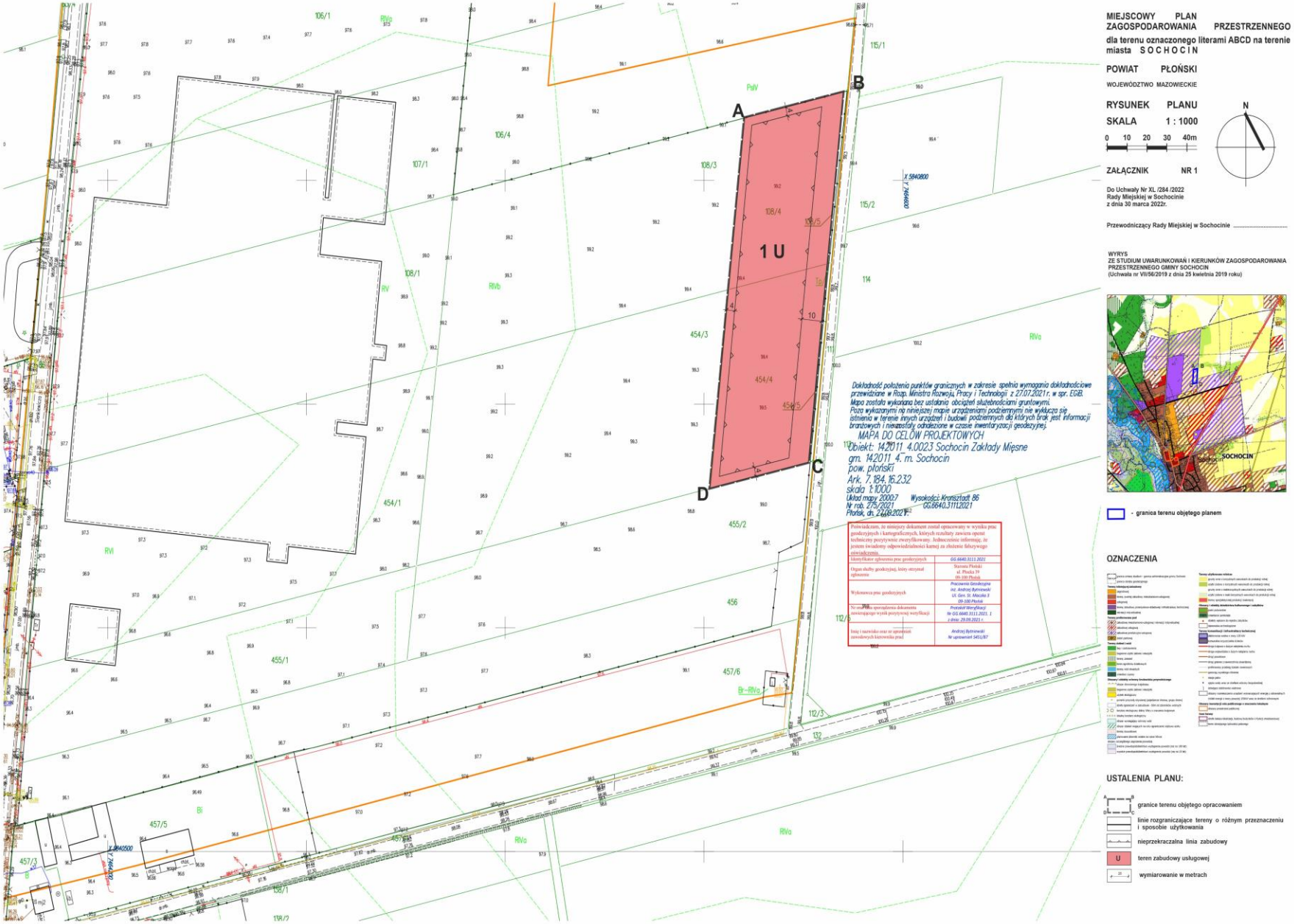
§ 21. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XVI/101/05 Rady Gminy Sochocin z dnia 19 maja 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 lipca 2005 roku, poz. 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.

Przewodnicząca Rady

Monika Makowska - Chojnacka


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta SOCHOCIN
POWIAT PŁOŃSKI
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE
RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 1000
0 10 20 30 40m
N
ZAŁĄCZNIK NR 1
Do Uchwały Nr XL /284 /2022
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 30 marca 2022r.
Przewodniczący Rady Miejskiej w Sochocinie .....
WYRYS
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOCHOCIN
(Uchwała nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 roku)
SOCHOCIN
- granica terenu objętego planem
OZNACZENIA
USTALENIA PLANU:
granice terenu objętego opracowaniem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
nieprzekraczalna linia zabudowy
U
teren zabudowy usługowej
wymiarowanie w metrach
A
B
C
D
1 U
108/3
108/4
108/5
454/3
454/4
454/5
455/2
456
457/6
115/1
115/2
114
112/3
132
10
Dokładność położenia punktów granicznych w zakresie spełnia wymagania dokładnościowe przewidziane w Rozp. Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021r. w spr. EGB.
Mapa została wykonana bez ustalenia obciążeń służebnościami gruntowymi.
Poza wykazanymi na niniejszej mapie urządzeniami podziemnymi nie wykluczа się istnienia w terenie innych urządzeń i budowli podziemnych dla których brak jest informacji branżowych i nieustalony odnalezione w czasie inwentoryzacji geodezyjnej.
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Obiekt: 142011_4.0023 Sochocin Zakłady Mięsne
gm. 142011 4_m. Sochocin
pow. płoński
Ark. 7, 184, 16.232
skala 1:1000
Układ mapy 2000/7 Wysokość: Kronsztadt 86
Nr rob. 275/2021 GG.6640.3.111.2021
Płońsk, dn. 24.08.2021r.
Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny pozytywnie zweryfikowany. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
Identyfikator zgłoszenia prac geodezyjnych GG.6640.3.111.2021
Organ służby geodezyjnej, który otrzymał zgłoszenie Starosta Płoński ul. Płocka 39 09-100 Płońsk
Wykonawca prac geodezyjnych Pracownia Geodezyjna inż. Andrzej Bytrzewski Ul. Gen. St. Maczka 3 09-100 Płońsk
Nr operatu sporządzenia dokumentu zawierającego wynik pozytywnej weryfikacji Protokół Weryfikacji Nr GG.6640.3.111.2021. 1 z dnia 29.09.2021 r.
Imię i nazwisko oraz nr uprawnień zawodowych kierownika prac Andrzej Bytrzewski Nr uprawnień 5451/87

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XL/284/2022
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 30 marca2022r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRAZ Z ROZSTRZYGNIĘCIEM O SPOSOBIE ROZPATRZENIA WNIESIONYCH UWAG

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego literami ABCD na terenie miasta SOCHOCIN

nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXXI/233/2019 z dnia 27 sierpnia 2021r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
W okresie przewidzianym procedurą (wyłożenie planu do publicznego wglądu: 31.12. 2021- 28.01.2022r.) uwag do niniejszego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie wniesiono										

.....

(podpis Burmistrza)

Załącznik Nr 3

Do Uchwały Rady Miejskiej w Sochocinie

Nr XL/284/2022 z dnia 30 marca 2022r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 poz.741 tekst jednolity), **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 (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz.1372) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Na obszarze objętym przedmiotowym planem nie występują projektowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, w związku z powyższym pominięto w niniejszym opracowaniu prognozowanie wydatków z tego tytułu, a także nie przewiduje się wydatków związanych z wykupem gruntów.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, realizowane przez inwestora, zapisane w niniejszym planie obejmują:
   a. planowane drogi wewnętrzne wraz z oświetleniem,
   b. planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, napowietrzną i kablową sieć energetyczną.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/284/2022

Rady Miejskiej w Sochocinie

z dnia 30 marca 2022 r.

Zalacznik4.xml

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