

**Uchwała nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej w Sochocinie  
z dnia 30 maja 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXIV/194/2021 Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin, zatwierdzonego uchwałą nr VII/56/2019 Rady Gminy Sochocin z dnia 25 kwietnia 2019 r. Rada Miejska w Sochocinie, uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin, zwany dalej „planem”.**

**2. Plan obejmuje obszar działki o nr ewid. 534 położony w obrębie ewidencyjnym 0023 Sochocin.**

**3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.**

**4. Ponadto załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

**§ 2. 1. W planie określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;

**2. w planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:**

- 1) zasady kształtowania krajobrazu;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

**§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.**

**2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:**

- 1) teren zabudowy usług nieuciążliwych: U;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej: KDD.

**3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linia rozgraniczająca tereny inwestycji o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

#### **§ 4. 1. Ilekcroć w planie używa się określeń takich jak:**

- 1) „dach płaski” należy przez to rozumieć dach lub stropodach o kącie nachylenia połąci nie więcej niż 12°;
  - 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących budynków, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów, gzymsów i ganku wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, elementów termomodernizacji budynków oraz elementów wejścia do budynku – schodów, podestów, daszka, pochylni dla niepełnosprawnych;
  - 3) „przeznaczenie terenu” należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
  - 4) „teren” należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
  - 5) „udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej” należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
  - 6) „usługi nieuciążliwe” należy przez to rozumieć: działalność, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 7) „uciążliwościach” należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.**

## **Rozdział 2 Ustalenia ogólne**

#### **§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

#### **2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 700 m<sup>2</sup> na terenie U,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granicy działki w zakresie – 70° ÷ 110° w stosunku do pasa drogowego,
- 4) ustalenia pkt 2 nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, dojścia i dojazdy.

#### **3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego:
  - a) ustala się, że układ dróg publicznych w obszarze objętym planem stanowi wymieniona droga 1KDD wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu z ul. Kościuszki;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) ustala się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;

- 4) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
- 6) nakazuje się zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania dla rowerów na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

#### **4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
  - a) nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi publicznej, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej, w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
  - c) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) w zakresie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym ustala się jej powiązanie terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju minimum  $\varnothing$  90 mm,
  - b) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum  $\varnothing$  200 mm,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniwach fotowoltaicznych o mocy do 500 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - d) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacji: ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
  - b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych,
  - c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie na obszarze działek własnych.

#### **5. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

#### **6. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 10% - słownie: dziesięć procent.**

### **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe**

#### **§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) dopuszcza się lokalizowanie:
    - obiektów małej architektury,
    - uzbrojenia terenu,
  - b) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - c) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimalny – 0,1,
    - maksymalny – 1,0,
  - d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - e) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
  - g) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie  $12^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
  - h) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - i) ustala się materiał pokrycia dachów dwuspadowych, wielospadowych – dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna
  - j) ustala się kolorystykę dachów dwuspadowych, wielospadowych:
    - dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglatego, czerwonego, brązowego oraz grafitowego,
    - dla niebarwionych materiałów – ich kolor naturalny;
  - k) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
    - dla barwionych materiałów elewacyjnych – kolor biały, szary, grafitowy, zielony,
    - dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła – ich kolor naturalny;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem;
- 4) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:** ustala się zjazd do działki na terenie 1U z ul. Kościuszki.

**§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDD ustala się:**

- 1) **przeznaczenie terenów:** droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) uzbrojenia terenu;
- 3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
  - a) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym drogi 1KDD od strony północnej z dalszym ciągiem przebiegu drogi publicznej,
  - b) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu pozostała szerokość drogi poza granicami opracowania.

**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

**§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sochocin.**

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Sochocinie  
z dnia 30 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sochocinie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sohocin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) stwierdza się, że:

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.03.2023 r. do 12.04.2023 r. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 28.04.2023 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.



Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art.7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.) Rada Miejska w Sochocinie rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

2. Zadanie własne zapisane w planie miejscowym - urządzenie terenu 1KDD.

§ 2. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji drogowych, które należą do zadań gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe.

§ 3.1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

2. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w gminie Sochocin, nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.



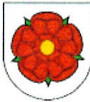


Załącznik nr 4 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Sochocinie  
z dnia 30 maja 2023 r.

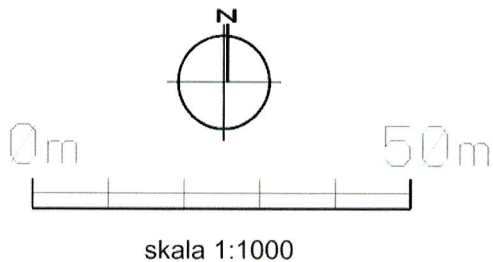
załącznik nr 4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



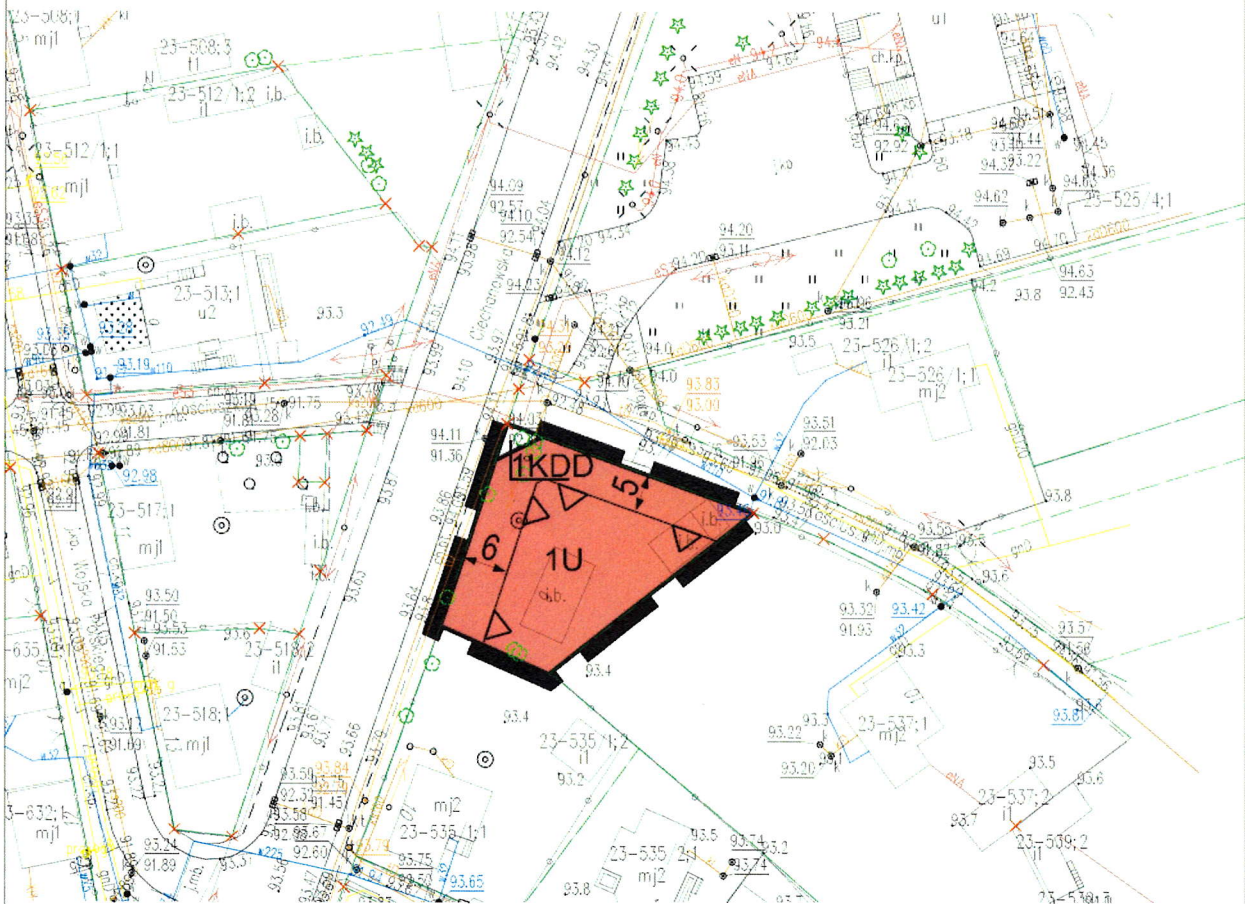
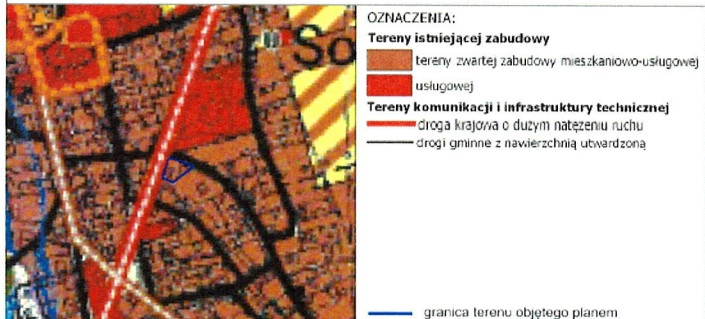


# Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE  
Z DNIA 30 MAJA 2023 R.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin  
(uchwała nr VII/56/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 r.)



## LEGENDA:

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania
- Teren zabudowy usług nieuciążliwych
- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej



**UZASADNIENIE**  
**do PROJEKTU UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr  
ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin**

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIV/194/2021 Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia 30 marca 2021 r.

Ustalenia planu realizują wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości realizacji inwestycji właściciela nieruchomości. Przeznacza się obszar pod zabudowę usług nieuciążliwych, o następujących parametrach: maksymalna intensywność zabudowy 1,0, maksymalna powierzchnia zabudowy 50%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki budowlanej;
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów. Dopuszczenie wysokości zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem U max. 12 m.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – projekt planu wprowadza zakaz na całym obszarze objętym planem lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem, ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie występują zabytki, oraz dobra kultury współczesnej, z uwagi na to plan nie określa wymagań w tym zakresie;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- walory ekonomiczne przestrzeni – obszar opracowania skomunikowany jest poprzez istniejącą drogą krajową oraz drogę gminną. Obszar opracowania jest uzbrojony, wzdłuż drogi gminnej zlokalizowana jest sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, telekomunikacyjna. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Położenie działki w strukturę miejskiej uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni.

- prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy przewiduje wyznaczenie jedynie fragmentu drogi publicznej, jako kąta widoczności, z uwagi na włączenie drogi gminnej do drogi krajowej. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną dla terenu usługowego 20% powierzchni działki budowlanej. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Miejskim w Sochocinie, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXIV/194/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla działki nr ewid. 534 położonej na terenie miasta Sochocin Rada Miejska w Sochocinie podjęła w dniu 30 marca 2021 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Sochocin kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do

publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 21 marca 2023 do 12 kwietnia 2023 oraz w dniu 11 kwietnia 2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczył termin do 28 kwietnia 2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag,

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właściciela terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele usługowe.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości rozwoju funkcji usługowej o szerokim zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania na skrzyżowaniu istniejących dróg publicznych. Zaprojektowane poszerzenie drogi publicznej zapewni prawidłową obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczy dobrą widoczność przy włączaniu się do ruchu pojazdów.

Wyniki analizy zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin przyjęte uchwałą nr XVI/130/2016 Rady Miejskiej Sochocin z dnia 30 sierpnia 2016 r. wskazują na potrzebę zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin w zakresie aktualizacji istniejących obszarów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie pojedynczych terenów. Ze względu na szereg wniosków ze strony mieszkańców polityka gminy powinna być nakierowana na pozyskanie inwestorów i zmian w miejscowym planie.

Plan miejscowy przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkownika przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia wizerunku miasta Sochocin.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości. Szacowany łączny dochód z podatków może wynieść około **12.000,00 zł**. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + **64.163,00 zł**. Dodatkowo jego wartość oznacza, że dla przyjętych założeń, uchwalenie planu zagospodarowania przyniesie gminie zyski finansowe. Jednak przy ocenie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie obowiązuje bezwzględna zasada, że dla opłacalności przedsięwzięcia wartość NPV powinna być dodatnia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada miejska, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia wraz z danymi przestrzennymi stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską w Sochocinie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Sporządziła: Iwona Urbańska	Sprawdził Kierownik Wydziału	Sprawdził pod względem formalno- prawnym
data: 25.05.2023r Podpis:	data: 25.05.2023r Podpis:	data: 25.05.2023 Podpis:

**KIEROWNIK WYDZIAŁU**

Rozwoju, Infrastruktury i Ochrony Środowiska

**SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM  
FORMALNO-PRAWNYM**

*mgr Jacek Krośnicki*

Radca Prawny  
*Magdalena Rusinowska*