

PROJEKT

Uchwała Nr .../.../2026 RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Drożdżyn, Kolonia Sochocin, Kuchary Żydowskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/108/2025 Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia 23 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Drożdżyn, Kolonia Sochocin, Kuchary Żydowskie, oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin, przyjętego Uchwałą Nr VII/56/2019 Rady Gminy Sochocin z dnia 25 kwietnia 2019 r., Rada Miejska w Sochocinie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Drożdżyn, Kolonia Sochocin, Kuchary Żydowskie, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składają się rysunki planu sporządzone w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr: 1, 2, 3, 4 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały.

§ 2. Granice obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala 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 krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość

- zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed te linie do 1,5 m balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną m.in. w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe ustalone w planie, dominujące na danej działce budowlanej, gdzie udział w zagospodarowaniu wskazanej funkcji wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem. Przeznaczenie uzupełniające może być realizowane niezależnie od przeznaczenia podstawowego.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
 - 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
 - 6) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, w tym:
 - a) **ML** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
 - d) **L** – teren lasu.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów wprowadzających porządek w zakresie elementów przestrzeni ogólnodostępnych, takich jak: wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, znaki miejskiego systemu informacji, miejsca do parkowania, dojścia dla pieszych, niezbędne dojazdy do obiektów budowlanych, ścieżki rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej i obiekty z nimi związane, w tym zbiorniki i stawy retencyjne wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ML – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem RZ, w przypadku realizacji zabudowy zagrodowej – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu edukacji, w przypadku ich realizacji – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- d) w przypadku terenów, dla których plan dopuszcza realizację usług z zakresu zdrowia, w przypadku realizacji usług udzielających stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych – jak dla terenów szpitali;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
 - 5) 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;
 - 6) zakaz stosowania rozwiązań mogących stanowić bariery ekologiczne, utrudniające przemieszczanie się gatunków, uwzględniając potrzeby migracji gatunków roślin, grzybów i zwierząt;
 - 7) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z obostrzeń w pasach technologicznych infrastruktury technicznej (istniejących lub planowanych) oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 8) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych;
 - 9) nakaz zachowania ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
 - 10) nakaz zachowania rowów, oznaczonych na rysunkach planu symbolem graficznym, z dopuszczeniem ich przebudowy lub skanalizowania oraz lokalizacji przepustów w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
 - 11) zakaz odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - 12) zakaz niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, utrudniania przepływu wód w związku z wykonywaniem lub utrzymaniem urządzeń wodnych, wykonania w pobliżu urządzeń wodnych robót oraz innych czynności które mogą powodować w szczególności osuwanie się gruntu przy urządzeniach wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
 - 13) nakaz likwidacji lub przebudowy istniejących podziemnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych przed realizacją zabudowy z nakazem zachowaniem ciągłości przepływu wód oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu, z zastrzeżeniem § 9, § 11,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość obiektów budowlanych do 12,0 m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla której dopuszcza się wysokość do 30,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) ustalenia wysokości nie dotyczą obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów:
 - dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - dla zabudowy zagrodowej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektu,
 - b) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - garaży,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, dla usług minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania.

§ 9. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obszary w granicach wskazanych na rysunkach planu nr: 2, 3, 4), gdzie obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu, o którym mowa w pkt 1, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki drzewostanu kolidującego z zamierzeniem budowlanym, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;

- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania, celem powiększania istniejących działek (pod warunkiem, że nieprzyłączana działka będzie spełniać warunki określone niniejszą uchwałą) oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkami planu nr: 2, 3, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy teren komunikacji drogowej wewnętrznej (IKR);
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem objętym planem, przebiegające wzdłuż granic obszaru objętego planem;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów, dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 4) dla nowych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:
 - a) minimalna szerokość dróg o długości do 80,0 m: 5,0 m,
 - b) minimalna szerokość dróg o długości powyżej 80,0 m: 8,0 m,
 - c) drogi o długości powyżej 80,0 m powinny mieć dwa włączenia do układu dróg publicznych lub zakończenie placem do zawracania umożliwiającym zawarcie w jego wnętrzu okręgu o promieniu minimum 6,0 m;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem

- L, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
- d) dopuszcza się lokalizację indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub do kanalizacji deszczowej,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 150 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 25 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu, z wykluczeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem L, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;

- 9) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 14. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 25% dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem: ML, RZ;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: KR, L.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług gastronomii,
 - e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) teren usług nauki,
 - g) teren usług edukacji,
 - h) teren usług sportu i rekreacji,
 - i) teren usług kultury i rozrywki,
 - j) teren usług kultu religijnego,
 - k) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - l) teren usług biurowych i administracji,
 - m) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych wbudowanych lub wolnostojących;
- 5) możliwość lokalizowania oranżerii i wiat;
- 6) nakaz uwzględnienia ustaleń rozdziału 2 niniejszej uchwały;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość:
 - budynków letniskowych, rekreacji indywidualnej, usługowych, garażowych i gospodarczych – do 9,0 m,
 - wiat i oranżerii – do 4,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia do 45°;

- 8) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²;
- 10) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługę terenu z istniejącej drogi publicznej przylegającej do terenu, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 3,0 m do 4,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania – poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług gastronomii,
 - e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - f) teren usług nauki,
 - g) teren usług edukacji,
 - h) teren usług sportu i rekreacji,
 - i) teren usług kultury i rozrywki,
 - j) teren usług kultu religijnego,
 - k) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - l) teren usług biurowych i administracji,
 - m) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) możliwość realizacji nowych obiektów produkcji zwierzęcej, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) możliwość lokalizowania zbiorników wodnych, stawów, urządzeń melioracji, oranżerii i wiat;
- 6) nakaz uwzględnienia ustaleń rozdziału 2 niniejszej uchwały;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7 dla działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych, usługowych, inwentarskich, garażowych i gospodarczych – do 12,0 m,
- oranżerii – do 4,0 m,
- wiat – do 10,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia do 45°;
- 8) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości dla usług:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługę terenów poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych zlokalizowany poza obszarem objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu oraz poprzez istniejące i planowane drogi wewnętrzne i dojazdy.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gruntów leśnych;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sochocin.

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

Przewodniczący Rady

Dariusz Kujawski

UZASADNIENIE
do projektu Uchwały Nr .../.../2026
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla
wybranych terenów położonych w miejscowościach Drożdżyn, Kolonia Sochocin, Kuchary
Żydowskie**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XIII/108/2025 Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia 23 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Drożdżyn, Kolonia Sochocin, Kuchary Żydowskie.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Drożdżyn, Kolonia Sochocin, Kuchary Żydowskie wynika z potrzeby ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem oraz poprawą racjonalnego zagospodarowania wskazanych terenów pod zabudowę zagrodową i produkcję rolną oraz zabudowę lotniskową. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Drożdżyn, Kolonia Sochocin, Kuchary Żydowskie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin, przyjętego Uchwałą Nr VII/56/2019 Rady Gminy Sochocin z dnia 25 kwietnia 2019 r. Studium na obszarach objętych niniejszym planem miejscowym wyznacza tereny użytkowane rolniczo oraz tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i rekreacji indywidualnej, a także fragmenty lasów i zadrzewień. Granice terenów lasu dostosowano do aktualnych konturów klasyfikacyjnych.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. Natomiast zgodnie z art. 67 ust. 4 pkt 1 niniejszej ustawy, od dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, chyba że przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany.

W obszarze opracowania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obecnie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami:

– Nr VII/54/2024 Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Baraki, Budy Gutarzewskie, Koliszewo, Kolonia Sochocin, Kondrajec, Podsmardzewo, Rzy, Smardzewo i Wierzbówiec,

– Nr VII/56/2024 Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Biele, Ciemniewo, Gutarzewo, Kępa, Kuchary Królewskie, Kuchary Żydowskie, Milewo, Wycinki i Żelechy,

– Nr VIII/64/2024 Rady Miejskiej w Sochocinie z dnia 23 grudnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochocin dla terenów w granicach administracyjnych wsi: Bołęcin, Ciemniewo Budy, Drożdżyn, Gromadzyn, Idzikowice, Jędrzejewo, Kołoząb, Niewikla, Pruszkowo i Ślepowrony,

– Nr XVI/101/05 Rady Gminy w Sochocinie z dnia 19 maja 2005 r. w sprawie Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sochocin.

Powyższe plany na analizowanych obszarach wyznaczają głównie tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny rolnicze i zieleni naturalnej, tereny lasu oraz tereny drogi wewnętrznej.

Plan miejscowy dotyczy 5 obszarów znajdujących się w gminie Sochocin, w obrębach ewidencyjnych: Drożdżyn Kolonia Sochocin, Kuchary Żydowskie, o łącznej powierzchni ok. 26 ha. Obszary objęte opracowaniem stanowią grunty rolne, a także fragmenty lasów. Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunkach planu, sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr: 1, 2, 3, 4, do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Plan miejscowy ustala tereny: ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem, L – teren lasu. Takie funkcje wynikają z wniosków właścicieli, planów inwestycyjnych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Plan miejscowy uwzględnia występującą formę ochrony przyrody: Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu, a także występujący Główny Zbiornik Wód Podziemnych. W obszarze objętym planem nie występują grunty rolne zaliczone do klas I-III. Występują grunty leśne, dla których ustalono przeznaczenie niewymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne (L). Na terenie planu nie występują złoża kopalin. Plan wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa zasady retencji wód, zaopatrzenia w ciepło;

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Projekt planu na każdym etapie procedury publikowany był w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, plan wyznacza tereny zabudowy związanej z rolnictwem.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag,

zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszary planu przylegają do istniejącego układu drogowego, plan wyznacza poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – istniejący układ komunikacyjny umożliwia dostęp do istniejących dróg publicznych, których parametry pozwalają na prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg publicznych umożliwiają lokalizację chodników i dróg dla rowerów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy.

Miasto i Gmina Sochocin nie posiada analizy dotyczącej oceny aktualności Studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. "Wymóg przedstawienia przez organ wykonawczy gminy w uzasadnieniu do projektu planu zgodności proponowanego zagospodarowania przestrzennego danego terenu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i podania daty uchwały rady gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ust. 2 u.p.z.p., a więc i obowiązek podjęcia przez radę gminy ww. uchwały, aktualizuje się wówczas gdy taka analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona przez organ na zasadzie art. 32 ust. 1 u.p.z.p. Z kolei obowiązek przeprowadzenia analizy aktualizuje się przynajmniej raz w czasie kadencji rady" (WSA w Olsztynie, sygn. II SA/OI 274/18 z dnia 5 czerwca 2018 r.).

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet Miasta i Gminy Sochocin. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Drożdżyn, Kolonia Sochocin, Kuchary Żydowskie nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy – inwestycje mogące wpłynąć na finanse publiczne były już uwzględnione w dotychczas obowiązujących planach miejscowych, w związku z czym w związku z uchwaleniem niniejszego planu gmina nie poniesie wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi, budową układu drogowego oraz infrastruktury technicznej. W związku z uchwaleniem planu miejscowego gmina może uzyskać dochody wynikające z „renty planistycznej”, wzrostu podatku od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się że uchwalenie niniejszego planu wpłynie pozytywnie na budżet gminy.

Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym dla województwa mazowieckiego” przyjętego Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26

marca 2024 r. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeznaczenia terenów wyznaczone w obowiązującym studium. Audyt krajobrazowy dla przedmiotowego terenu nie ustala krajobrazów priorytetowych.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

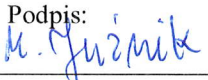
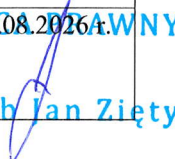
Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Sochocinie dnia 23 lipca 2025 r. podjęła Uchwałę Nr XIII/108/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Drożdżyn, Kolonia Sochocin, Kuchary Żydowskie;
- 2) 29 lipca 2025 r. ogłoszono przez publikację w prasie, wywieszenie ogłoszenia w siedzibie urzędu, udostępnienie na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu, o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 29.08.2025 r. (w terminie nie wpłynęły żadne wnioski);
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych, informując o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych;
- 9) przeprowadzono konsultacje społeczne, zbierano uwagi w dniach od 23.06.2026 r. do 21.07.2026 r., (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi), w dniu 08.07.2026 r. odbyło się spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta;
- 10) przedstawiono Radzie Miejskiej w Sochocinie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Burmistrz


Jacek Podgórski

Sporządziła: Mirosława Juźwik	Sprawdził Sekretarz:	Sprawdził pod względem formalno-prawnym:
Data: 12.08.2026 r. Podpis: 	Data: 12.08.2026 r. Podpis:  17.08.2026 ✓	Data: 12.08.2026 r. Podpis:  RADCA PRAWNY Jakub Jan Zięty



RYSUNEK PLANU NR 1 - DROŻDŻYN

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE
Z DNIA





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOCHOCIN
DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH DROŻDŻYN, KOLONIA SOCHOCIN, KUCHARY ŻYDOWSKIE**

RYSUNEK PLANU NR 3 - KOLONIA SOCHOCIN

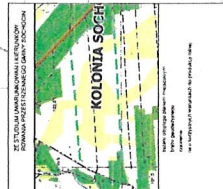
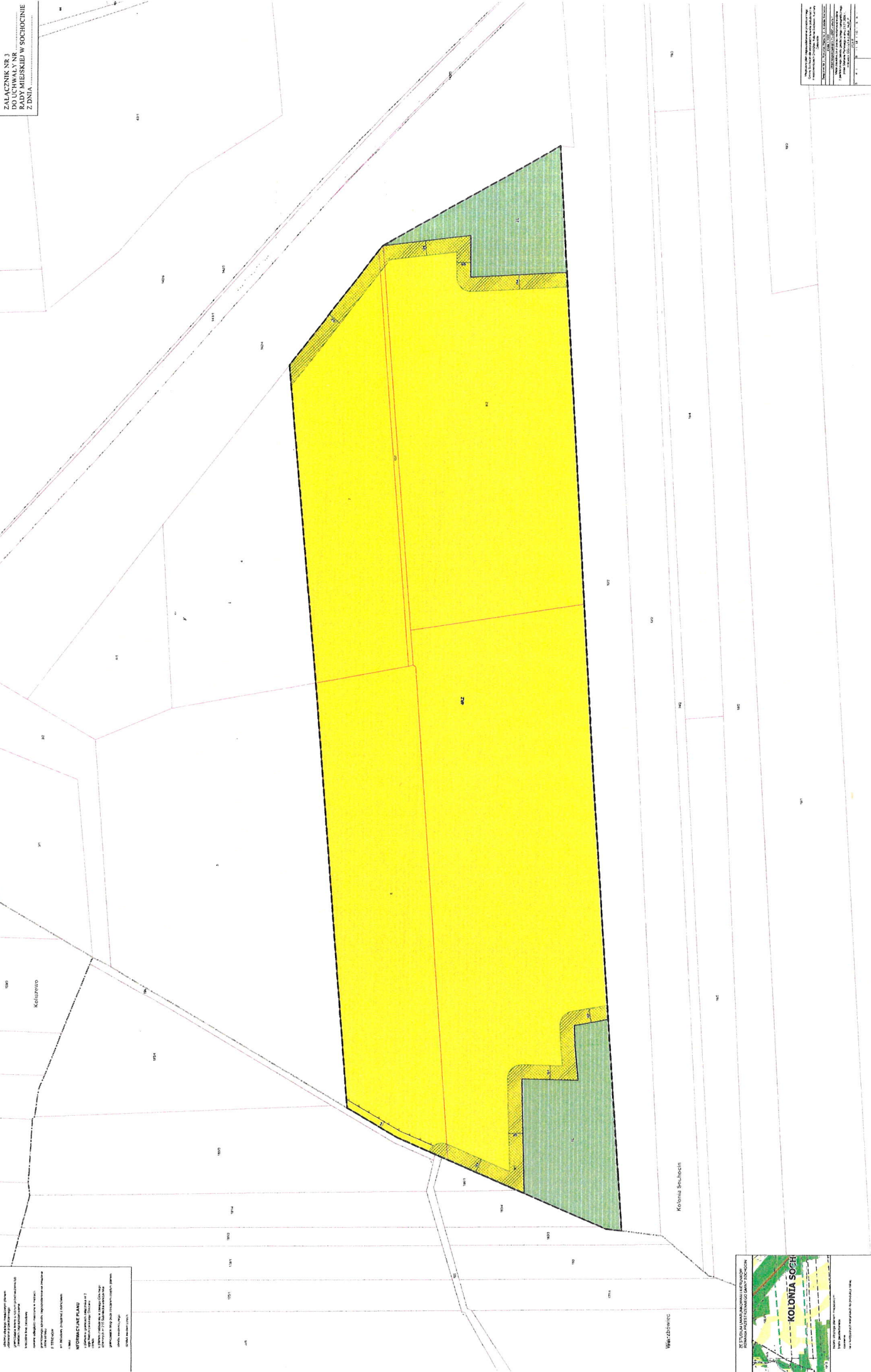
1. Nazwa i adres siedziby Gminy Sochocin
2. Nazwa i adres siedziby Urzędu Gminy Sochocin
3. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie
4. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie
5. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie
6. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie
7. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie
8. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie
9. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie
10. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SOCHOCINIE
Z DNIA

SKALA 1:1 000

80 m

N



1. Nazwa i adres siedziby Gminy Sochocin	2. Nazwa i adres siedziby Urzędu Gminy Sochocin
3. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie	4. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie
5. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie	6. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie
7. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie	8. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie
9. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie	10. Nazwa i adres siedziby Urzędu Miejskiego w Sochocinie

Załącznik Nr 5
do projektu Uchwały Nr
.../.../2026
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochocin dla wybranych terenów położonych w miejscowościach Drożdżyn, Kolonia Sochocin, Kuchary Żydowskie nie przewiduje się realizacji nowych docelowo gminnych dróg publicznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej były już uwzględnione w dotychczas obowiązującym planie miejscowym. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miejską w Sochocinie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik Nr 6
do projektu Uchwały Nr
.../.../2026
Rady Miejskiej w Sochocinie
z dnia 2026 r.

Dane przestrzenne

Rada Miejska w Sochocinie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

