

**WÓJT GMINY SOBIENIE JEZIORY**

---

**BIURO PLANOWANIA ROZWOJU WARSZAWY S.A.  
UL. BATOREGO 16, 02-591 WARSZAWA**

***MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY TEREN WSI SOBIENIE  
BISKUPIE, SOBIENIE SZLACHECKIE, SOBIENIE  
KIEŁCZEWSKIE DRUGIE***

---

**Warszawa / Sobienie Jeziory 2005**

**UCHWAŁA NR XXVI/115/05**  
**RADY GMINY W SOBINIACH JEZIORACH**  
**z dnia 12.12.2005 roku.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren wsi Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie, Sobienie Kielczewskie Drugie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany z 2002 r.: Dz. U. Nr 23, poz. 220; Dz. U. Nr 62, poz. 558; Dz. U. Nr 113, poz. 984; z 2003 r.: Dz. U. Nr 214, poz. 1806) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), w wykonaniu Uchwały Nr XIV/46/04 Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach z dnia 12 stycznia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren wsi Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie, Sobienie Kielczewskie Drugie, Rada Gminy w Sobieniach Jeziorach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren wsi Sobienie Biskupie, Sobienie Szlacheckie, Sobienie Kielczewskie Drugie (zwany dalej Planem), po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobienie Jeziora”, zatwierdzonej Uchwałą Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach Nr XXII/94/05 z dnia 30 marca 2005 r.
2. Granice Planu oznaczono na Rysunku Planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym Załącznik Nr 1 do uchwały.
3. Załącznik Nr 2 do uchwały stanowi rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sobienie Jeziora o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu.
4. Załącznik Nr 3 do uchwały stanowi rozstrzygnięcie Rady Gminy w Sobieniach Jeziorach o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy.

**§ 2**

Celem regulacji zawartych w Planie jest :

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania;
- 2) ustalenie zasad ochrony środowiska oraz krajobrazu kulturowego;
- 3) umożliwienie lokalizacji inwestycji usługowych, wyznaczenie terenów rozwoju usług turystyki, sportu i rekreacji, terenów komunikacji lotniczej oraz zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej;
- 4) określenie przebiegu i parametrów dróg publicznych;
- 5) określenie zasad obsługi inżynierskiej istniejącego i planowanego zagospodarowania.

**§ 3**

1. W Planie określa się:
  - 1) przeznaczenie oraz linie rozgraniczające terenów;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania następujących terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
    - b) obszaru chronionego krajobrazu,
    - c) projektowanego obszaru ochrony „Natura 2000”,
    - d) użytków ekologicznych,
    - e) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 13) granice terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego.
2. Nie określa się, jako nie dotyczących obszaru objętego Planem:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz innych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów poza wymienionymi w ust. 1 pkt.6;
  - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości;
  - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
  - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;
  - 9) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady.

#### § 4

1. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują ustalenia ogólne, ustalenia szczegółowe i ustalenia określone na Rysunku Planu.
2. Rysunek Planu określa przestrzenny zasięg obszarów funkcjonalnych, wyodrębnionych liniami podziału uwidocznionymi graficznie oraz przestrzenny zasięg ograniczeń i uwarunkowań dla działalności inwestycyjnej, wynikającej z ustaleń Planu.

## § 5

1. Następujące oznaczenia graficzne na Rysunku Planu są obowiązującymi ustaleniami Planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenie terenów oraz klasy dróg publicznych określone symbolami literowymi;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granice stref ochrony konserwatorskiej.
2. Następujące oznaczenia graficzne na Rysunku Planu są informacją o odnośnych ustaleniach wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych.
  - 1) granice administracyjne gminy i sołectw;
  - 2) granica użytku ekologicznego;
  - 3) granica projektowanego parku krajobrazowego wraz z otuliną;
  - 4) granica projektowanego obszaru ochrony „Natura 2000”;
  - 5) budynki podlegające ochronie - wpisane do rejestru zabytków;
  - 6) granica strefy opiniowania i ograniczenia sposobu zagospodarowania od linii energetycznej wysokiego napięcia 400kV;
  - 7) granica terenów potencjalnego zagrożenia powodziowego;
  - 8) prognozowane zasięgi hałasu lotniczego;
  - 9) granice stref ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska.
3. Oznaczenia graficzne na Rysunku Planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

## § 6

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - 1) Planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
  - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 3) Rysunku Planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późn. zmianami) o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 5) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego);
  - 6) obszarze Planu – należy przez to rozumieć obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, w granicach przedstawionych na Rysunku Planu;
  - 7) jednostce terenowej – należy przez to rozumieć teren wydzielony na Rysunku Planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem i numerem;
  - 8) podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalone w Planie przeznaczenie (funkcję), przeważające w obrębie określonej jednostki terenowej;
  - 9) dopuszczalnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które nie stanowią uciążliwości dla

przeznaczenia podstawowego, uzupełniają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne;

- 10) tymczasowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dopuszcza się na danym terenie na czas określony w decyzji administracyjnej;
- 11) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć teren, na którym realizuje się jedną inwestycję (objętą jednym pozwoleniem na budowę);
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od najbliższej linii rozgraniczającej, wyznaczoną na Rysunku Planu;
- 13) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice między terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (w tym również ulic), ustalone niniejszym Planem;
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie, do powierzchni tej działki;
- 15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć definicję zawartą w § 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 16) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 17) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej danej działki inwestycyjnej do całkowitej powierzchni tej działki;
- 18) uciążliwości obiektów, instalacji i urządzeń – należy przez to rozumieć takie oddziaływanie obiektów, instalacji i urządzeń, które może powodować przekroczenie określonych przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska poza terenem własnym, powodować zalewanie wodami opadowymi terenów w otoczeniu lub wywoływać wzmożony ruch pojazdów związanych z funkcjonowaniem tych obiektów, instalacji i urządzeń;
- 19) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny lub zespół takich budynków wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 20) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny, przystosowany do użytkowania sezonowego, wraz z jednym budynkiem gospodarczym;
- 21) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 22) zabudowie agroturystycznej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, w której możliwe jest ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych;
- 23) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynek lub zespół takich budynków do prowadzenia produkcji lub usług dla ludności, w zakresie określonym przepisami szczególnymi lub odrębnymi;

- 24) ulicy i lub drodze publicznej – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i pieszych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi;
  - 25) ciągu pieszo-jezdnym – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i pieszych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

### § 7

**Przebieg linii rozgraniczających dróg i ulic może być uściślony, w procedurze zatwierdzania projektów budowlanych tych urządzeń przy spełnianiu wymogów określonych w Rozdziale 8. Uściślone w ten sposób linie rozgraniczające nie wymagają dokonywania zmiany Planu i mogą być traktowane równocześnie jako linie rozgraniczające terenów sąsiadujących.**

### § 8

1. Na terenach wyznaczonych dla rozwoju mieszkalnictwa oraz usług dopuszcza się również realizacją urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej związanych z obsługą tych terenów.
2. Na terenach przeznaczonych dla rozwoju urządzeń komunikacji dopuszcza się równocześnie realizację urządzeń infrastruktury technicznej jednak w sposób nie kolidujący z funkcją terenu.

### § 9

1. Dopuszcza się jedynie inwestowanie zgodne z ustaleniami ogólnymi oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów oznaczonych na Rysunku Planu oraz ustaleniami szczegółowymi.
2. W granicach poszczególnych terenów możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, na zasadach określonych w niniejszych ustaleniach.
3. Tereny, dla których Plan ustala przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy i rozbudowy obiektów sprzecznych z funkcją ustaloną w Planie, o ile szczegółowe ustalenia Planu nie stanowią inaczej.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie oraz linie rozgraniczające terenów

#### § 10

1. W Planie wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwane dalej jednostkami terenowymi oraz opisuje się je za pomocą symbolu literowego i numeru porządkowego.
2. Przedmiotem ustaleń Planu są tereny:
  - 1) usług obsługi ruchu turystycznego, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **U**;
  - 2) usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **US**;
  - 3) zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **U/MN**;
  - 4) zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **MN**;
  - 5) zabudowy lotniskowej, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **ML**;
  - 6) zabudowy zagrodowej, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **RM**;

- 7) użytków rolnych, stanowiące kompleksy gruntów ornych wraz z występującymi użytkami zielonymi bądź grunty orne z przewagą sadów, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **R**;
- 8) gruntów leśnych, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **ZL**;
- 9) komunikacji lotniczej, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **KL**;
- 10) dróg publicznych, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **KD**, z dodaniem litery oznaczającej klasę drogi: Z - zbiorcza, L - lokalna, D - dojazdowa oraz litery oznaczającej kategorię drogi: (w) - wojewódzka, (g) - gminna;
- 11) infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **K**.

### **§11**

Terenami przeznaczonymi dla realizacji celów publicznych są:

- 1) tereny komunikacji lotniczej;
- 2) tereny dróg i ulic;
- 3) tereny infrastruktury kanalizacyjnej.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§12**

Obowiązuje nakaz realizacji obiektów budowlanych przy zachowaniu zasady harmonijnego sąsiedztwa w zakresie gabarytów obiektów, linii i charakteru zabudowy oraz geometrii dachów i pokryć dachowych, o ile szczegółowe ustalenia Planu nie stanowią inaczej.

#### **§13**

1. Obowiązuje zasada lokalizacji obiektów budowlanych w odległości nie mniejszej niż 5 m od wyznaczonych w Planie linii rozgraniczających dróg i ulic.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od wyznaczonych w Planie linii rozgraniczających dróg i ulic jeżeli będzie ona stanowiła uzupełnienie istniejącej zabudowy, usytuowanej w odległości mniejszej niż 5 m linii rozgraniczającej drogi lub ulicy.

#### **§14**

1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenia od strony ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku minięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
  - 2) ogrodzenia od strony ulic powinny spełniać następujące warunki:
    - a) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 2 metrów od poziomu terenu,
    - b) ogrodzenie powinno być ażurowe, dopuszcza się ogrodzenie pełne w miejscu lokalizacji zbiorników na nieczystości stałe oraz sytuowania urządzeń pomiarowych (liczników),
    - c) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
2. Zasady określone w ust. 1 nie dotyczą terenów komunikacji lotniczej oraz innych terenów, dla których parametry ogrodzeń wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

#### **§15**

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obiektów uciążliwych, za wyjątkiem terenów przeznaczonych w Planie na realizację inwestycji celu publicznego.
2. Wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni - dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych.
3. Niezbędne inwestycje powinny być prowadzone w sposób możliwie najmniej szkodliwy dla środowiska przyrodniczego i możliwie najmniej obniżający jego walory estetyczne.
4. Na terenach przeznaczonych dla rozwoju mieszkalnictwa zakazuje się realizacji funkcji produkcyjnych oraz innych mogących wywoływać stałe lub okresowe uciążliwości dla otoczenia.
5. Obowiązuje nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych na całej ich wysokości, umożliwiające migrację drobnej fauny.
6. W ramach zagospodarowania działek budowlanych należy zapewnić możliwość prowadzenia segregacji odpadów stałych w miejscu ich powstawania oraz wywozu odpadów nie nadających się do wtórnego wykorzystania.
7. Obiekty usługowe produkujące ścieki technologiczne muszą być wyposażone w odpowiednie urządzenia podczyszczające.
8. Lokalizacja budynków i budowli nie może zmieniać funkcjonowania istniejącego systemu melioracji.

#### **§16**

1. Na terenie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obejmującego cały obszar w granicach Planu, obowiązują zakazy ustalone w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu.
2. Na terenie użytku ekologicznego nr 569, którego granice uwidoczniono na Rysunku Planu, obowiązują zakazy ustalone w Rozporządzeniu Wojewody w sprawie wprowadzenia obszarów użytków ekologicznych na terenie województwa mazowieckiego.
3. W stosunku do projektowanego obszaru „Natura 2000”, obejmującego specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 14001 „Bagno Całowanie”, którego granice uwidoczniono na Rysunku Planu, obowiązują odnośne przepisy ustawy o ochronie przyrody.
4. Na obszarze potencjalnego zagrożenia powodziowego, którego granice uwidoczniono na Rysunku Planu, obowiązują następujące ograniczenia zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) zakaz składowania odpadów, magazynowania środków chemicznych i innych materiałów mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi;
  - 3) nakaz likwidacji lub skutecznego zabezpieczenia istniejących obiektów mogących zanieczyścić środowisko.

#### **§17**

1. Dla terenów położonych w zasięgu hałasu lotniczego o poziomie równoważnym ponad 60 dB zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.
2. Dla terenów położonych w zasięgu hałasu lotniczego o poziomie równoważnym ponad 55 dB zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.



## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§ 18**

1. Na podstawie wpisu do rejestru zabytków ochronie podlegają: teren parku i folwarku przy założeniu pałacowo-parkowym w Sobieniach Szlacheckich w granicach określonych na Rysunku Planu oraz pałac i zabudowania folwarczne, oznaczone na Rysunku Planu odpowiednim symbolem.
2. Na terenach i dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich oraz opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

#### **§ 19**

Ochrona zabytków realizowana jest w formie następujących stref ochrony konserwatorskiej, określonych na Rysunku Planu symbolami „A”, „B” i „K”:

- 1) strefa „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmującą zespół pałacowo-parkowy w Sobieniach Szlacheckich, na obszarze której obowiązuje:
  - a) nakaz ochrony zabytków architektury ujętych w rejestrze zabytków, układu przestrzennego, układu komunikacyjnego, podziałów parcelacyjnych, historycznych linii zabudowy, układu cieków i zbiorników wodnych oraz zespołów zieleni komponowanej,
  - b) priorytet zachowania, odtwarzania i eksponowania walorów zabytkowych elementów układu urbanistycznego,
  - c) wymóg uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich naruszeń stanu istniejącego - w zakresie funkcji, parcelacji, przekształcania i uzupełniania zabudowy oraz towarzyszących jej elementów środowiska przyrodniczego;
- 2) strefa „B” - zachowanych elementów zabytkowych, obejmującą park podworski i teren folwarczny w zespole pałacowo-parkowym w Sobieniach Szlacheckich oraz fragment rozplanowania miejscowości Sobienie Biskupie, na obszarze której obowiązuje:
  - a) nakaz ochrony wartości przestrzennych i krajobrazowych,
  - b) priorytet zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych oraz elementów historycznego rozplanowania, tj.: istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
  - c) wymóg dostosowania noworealizowanej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
  - d) wymóg uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) strefa „K” - ochrony krajobrazu, obejmującą teren przy zespole pałacowym w Sobieniach Szlacheckich, na obszarze której obowiązuje:
  - a) nakaz zachowania istniejącego krajobrazu,
  - b) priorytet utrzymania istniejącego użytkowania terenów – dopuszcza się jedynie lokalizowanie funkcji turystyki, sportu i rekreacji przy jednoczesnym zakazie realizacji obiektów kubaturowych,
  - c) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
  - d) wymóg uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **§ 20**

Ochrona zabytków archeologicznych realizowana jest w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na Rysunku Planu symbolem „OW”, dla których obowiązują poniższe ustalenia:

- 1) wymóg uzgadniania w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków wszelkich inwestycji (kubaturowych, liniowych, drogowych, poboru surowców mineralnych itp.) oraz zmian w użytkowaniu gruntów;
- 2) roboty ziemne, związane z uzgodnionymi inwestycjami muszą być prowadzone pod nadzorem uprawnionego archeologa;
- 3) w przypadku natrafienia podczas w/w nadzorów na ślady obiektów archeologicznych, prace ziemne muszą być przerwane na czas niezbędny do przeprowadzenia archeologicznych prac wykopaliskowych;
- 4) w/w prace muszą być finansowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5) Wojewódzki Konserwator Zabytków, w uzasadnionych przypadkach zastrzega sobie prawo do nakazania wyprzedzających badań wykopaliskowych lub odstąpienia od warunku nadzoru archeologicznego.

## **Rozdział 6**

### **Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów**

#### **§21**

Obowiązują następujące ogólne zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

- 1) budynki mieszkalne powinny posiadać dachy symetryczne dwuspadowe z możliwością wprowadzenia naczółków lub czterospadowe o nachyleniu połaci 22<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;
- 2) w ramach nieruchomości obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspakajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
- 3) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych i rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

#### **§ 22**

Na terenach usług obsługi ruchu turystycznego oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **U**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 2) jako funkcje towarzyszącą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni użytkowej funkcji wiodącej.

#### **§ 23**

Na terenach usług turystyki, sportu i rekreacji oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **US**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń turystyki, sportu oraz rekreacji biernej i czynnej;
- 2) minimum 60% powierzchni działki budowlanej musi być biologicznie czynne i umożliwiać bezpośrednie przesiąkanie wód opadowych do podziemnych warstw wodonośnych;
- 3) dopuszcza się zabudowę maksymalnie do 30% powierzchni działki;

## § 24

Na terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **U/MN**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, administracyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) wiodący program zabudowy musi posiadać charakter ogólnodostępny;
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić nie więcej niż 15 m w najwyższym punkcie kalenicy dachu;
- 4) minimum 30% powierzchni działki budowlanej musi być biologicznie czynne i umożliwiać bezpośrednie przesiąkanie wód opadowych do podziemnych warstw wodonośnych;
- 5) dopuszcza się zabudowę maksymalnie do 60% powierzchni działki;

## § 25

Na terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **MN**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych oraz realizację obiektów usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków parterowych, parterowych z użytkowym poddaszem lub dwukondygnacyjnych, z wyjątkiem przypadków dostosowania nowej zabudowy do zabudowy już istniejącej;
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić nie więcej niż 11 m w najwyższym punkcie kalenicy dachu;
- 4) minimum 50% powierzchni działki budowlanej musi być biologicznie czynne i umożliwiać bezpośrednie przesiąkanie wód opadowych do podziemnych warstw wodonośnych;
- 5) dopuszcza się zabudowę maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 6) wielkość działki budowlanej musi wynosić nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszcza się realizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne i gospodarcze - ale jedynie takich, których uciążliwości nie wykraczają poza wnętrze budynku.

## § 26

Na terenach zabudowy letniskowej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **ML**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się jedynie realizację zabudowy letniskowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków parterowych lub parterowych z użytkowym poddaszem;
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić nie więcej niż 9 m w najwyższym punkcie kalenicy dachu;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego, stanowiących zabudowę towarzyszącą funkcji podstawowej - w ilości nie więcej niż jeden budynek na działce;
- 5) minimum 70% powierzchni działki budowlanej musi być biologicznie czynne i umożliwiać bezpośrednie przesiąkanie wód opadowych do podziemnych warstw wodonośnych;
- 6) dopuszcza się zabudowę maksymalnie do 25% powierzchni działki;
- 7) wielkość działki budowlanej musi wynosić nie mniej niż 750 m<sup>2</sup>.

## § 27

Na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **RM**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej oraz obiektów usługowych,
- 2) dopuszcza się realizację budynków parterowych, parterowych z użytkowym poddaszem lub dwukondygnacyjnych, z wyjątkiem przypadków dostosowania nowej zabudowy do zabudowy już istniejącej;
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić nie więcej niż 11 m w najwyższym punkcie kalenicy dachu;
- 4) minimum 50% powierzchni działki budowlanej musi być biologicznie czynne i umożliwiać bezpośrednie przesiąkanie wód opadowych do podziemnych warstw wodonośnych;
- 5) dopuszcza się zabudowę maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 6) wielkość działki budowlanej musi wynosić nie mniej niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszcza się przekształcanie i dostosowywanie zabudowy zagrodowej do celów agroturystycznych;
- 8) teren noworealizowanej zabudowy usługowej nie może przekraczać 5000 m<sup>2</sup> na gruntach III klasy bonitacyjnej oraz 1 ha dla gruntów IV klasy bonitacyjnej.

## § 28

Na terenach użytków rolnych oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **R**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się uprawy polowe, ogrodnicze oraz łąki i pastwiska;
- 2) wyklucza się lokalizację budynków, z wyjątkiem przypadków powiększania istniejącego siedliska;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych służących obsłudze gospodarki rolnej;
- 4) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze;
- 5) zakazuje się niszczenia zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej;
- 6) dopuszcza się eksploatację kruszywa naturalnego.

## § 29

Na terenach gruntów leśnych oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **ZL**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów, poza bezpośrednio służącym gospodarce leśnej, obronności i bezpieczeństwu państwa oraz turystyce, takich jak: punkty widokowe, wiaty przeciwdeszczowe, parkingi;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji elementów małej architektury, ławek, koszy na śmieci oraz oświetlenia;
- 3) dopuszcza się wyrównanie strefy brzegowej lasu z możliwością zalesień.

## § 30

Na terenach komunikacji lotniczej, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **KL**, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury transportu lotniczego;
- 2) lokalizacja usług komercyjnych i innych funkcji towarzyszących możliwa jest wyłącznie w rejonie zabudowy portowej, którego granice wyznaczono na Rysunku Planu.

### § 31

1. Na terenie komunikacji lotniczej oraz w jego rejonie, w strefach ograniczających wysokość zabudowy, których granice uwidoczniono na Rysunku Planu zakazuje się realizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż określona na Rysunku Planu.
2. Zmiany zasięgu powyższych stref oraz wprowadzanie dodatkowych stref ochronnych dla obiektów i instalacji lotniczych, może być dokonywane w procedurze zatwierdzania projektów budowlanych tych urządzeń i instalacji, bez konieczności zmiany Planu.

## Rozdział 7

### Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości

#### § 32

Dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości gruntowych pod warunkiem zachowania dla nowotworzonych działek co najmniej minimalnej powierzchni działki określonej dla danego przeznaczenia terenu w Rozdziale 6, z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach 10% tolerancji powierzchniowej, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie stanowią inaczej.

#### § 33

1. Przeprowadzane przekształcenia geodezyjne nie mogą powodować powstawania sytuacji, które uniemożliwiałyby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z funkcją i warunkami zagospodarowania terenu oraz przepisami szczególnymi.
2. Nowoutworzone działki inwestycyjne muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

## Rozdział 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### § 34

1. Układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty Planem stanowią drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe.
2. Dla realizacji ustalonego Planem układu drogowo-ulicznego przeznacza się pasy terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi, określonymi dla poszczególnych dróg na Rysunku Planu:
  - 1) Droga wojewódzka nr 739 (relacji Góra Kalwaria – Sobienie Jeziory – Osieck) klasy „Z” (zbiorcza), oznaczona na Rysunku Planu symbolem **56-KD-Z(w)**, o następujących ustaleniach:
    - a) parametry techniczne:
      - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m,
      - minimalna szerokość jezdni: 6 m,
      - dostępność poprzez skrzyżowania i poprzez istniejące wjazdy bramowe,
    - b) w terenie zabudowy realizacja chodnika,
    - c) dopuszcza się nasadzenie zieleni izolacyjnej,
    - d) zakazuje się realizacji ogrodzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi;
  - 2) Drogi gminne: nr 3642005 (relacji Sobienie Biskupie – droga nr 739) oraz nr 3642007 (relacji Sobienie Biskupie - Sobienie Szlacheckie - Sobienie Kiełczewskie Drugie) klasy „L” (lokalne), oznaczone na Rysunku Planu odpowiednio symbolami **57-KD-L(g)** oraz **58-KD-L(g)**, o następujących ustaleniach:
    - a) parametry techniczne:
      - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m w terenie zabudowy, 15 m poza terenem zabudowy,
      - minimalna szerokość jezdni 5,5 m,
      - dostępność na skrzyżowaniach i poprzez zjazdy,

- b) w terenie zabudowy realizacja chodnika,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi,
  - d) dla drogi 55-KD-L(g) zmiana przebiegu na odcinku ok. 200 m zgodnie z Rysunkiem Planu;
- 3) Droga gminna nr 3642006 (relacji Sobienie Biskupie - Radwanków Szlachecki - droga wojewódzka nr 801) klasy „D” (dojazdowa), oznaczona na Rysunku Planu symbolem **59-KD-D(g)**, o następujących ustaleniach:
- a) parametry techniczne:
    - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m w terenie zabudowy, 15m poza terenem zabudowy,
    - minimalna szerokość jezdni 5,0 m,
    - dostępność na skrzyżowaniach i poprzez zjazdy,
  - b) w terenie zabudowy realizacja chodnika,
  - c) zakazuje się realizacji ogrodzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi;
- 4) Droga gminna nowoprojektowana (stanowiąca dojazd do terenów komunikacji lotniczej od drogi nr 739) klasy „D” (dojazdowa), oznaczona na Rysunku Planu symbolem **60-KD-D(g)**, o następujących ustaleniach:
- a) parametry techniczne:
    - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m,
    - minimalna szerokość jezdni 5,5 m,
    - dostępność na skrzyżowaniach i poprzez zjazdy,
  - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi;
- 5) Drogi gminne nowoprojektowane (stanowiące tzw. ulice odbarczające dla drogi nr 739) klasy „D” (dojazdowe), oznaczone na Rysunku Planu symbolami **61-KD-D(g)**, **62-KD-D(g)** oraz **63-KD-D(g)**, o następujących ustaleniach:
- a) parametry techniczne:
    - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m,
    - minimalna szerokość jezdni 5 m,
    - dostępność na skrzyżowaniach i poprzez zjazdy,
  - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi.
- 6) Pozostałe drogi gminne nowoprojektowane, oznaczone na Rysunku Planu symbolami od **64-KD-D(g)** do **73-KD-D(g)**, o następujących ustaleniach:
- a) parametry techniczne:
    - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m,
    - minimalna szerokość jezdni 5 m,
    - dostępność na skrzyżowaniach i poprzez zjazdy,
  - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi.

### § 35

Do czasu realizacji nowych odcinków dróg lub modernizacji rowów odwadniających, ciągów komunikacji pieszej oraz innych elementów drogi Plan utrzymuje dotychczasowe szerokości pasów drogowych.

### § 36

W zakresie parkowania:

- 1) miejsca postojowe dla obsługi inwestycji muszą być lokalizowane na terenach tych inwestycji;
- 2) obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych:

- dla zabudowy usługowej nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla terenów usług sportu i rekreacji - nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie
- dla zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

### § 37

W granicach jednostki terenowej oznaczonej na Rysunku Planu symbolem **9-KL1**, wyznacza się teren komunikacji lotniczej dla realizacji lotniska celu publicznego kodu 1A/2B.

## Rozdział 9

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### § 38

W zakresie **lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:**

- 1) budowa urządzeń inżynierskich powinna być realizowana pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, ulic, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą elementu układu komunikacyjnego i w oparciu o odrębne przepisy;
- 2) dopuszczają się lokalizowanie urządzeń inżynierskich poza terenami położonymi pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic, na terenach działek do nich przyległych, pod warunkiem uzgodnienia z właściwym operatorem podsystemu i uzyskania służebności terenu od właściciela lub użytkownika nieruchomości gruntowej;
- 3) prowadzenie sieci uzbrojenia przez tereny gruntów leśnych, oznaczonych na Rysunku Planu symbolem ZL możliwe jest pod warunkiem minimalizacji prac ziemnych związanych z naruszeniem istniejącej roślinności i stosunków wodnych oraz w uzgodnieniu z odpowiednimi jednostkami i w oparciu o odrębne przepisy;
- 4) dopuszcza się rozbudowę a także remont, modernizację oraz przełożenie (w uzasadnionych przypadkach) istniejących sieci uzbrojenia przeznaczonego do bezpośredniej obsługi inżynierskiej obszaru gminy na warunkach właściwego operatora podsystemu i bez zmiany Planu;

#### § 39

W zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- 1) istniejąca oraz projektowana zabudowa mieszkaniowa i usługowa obsługiwana będzie poprzez rozbudowę urządzeń źródłowych i sieciowych wodociągu zbiorowego „Śniadków Górny”;
- 2) do czasu rozbudowy wodociągu zbiorowego na terenach planowanych do objęcia obsługą wodociągową oraz na stałe na pozostałych terenach dopuszcza się budowę i eksploatację indywidualnych ujęć wody podziemnej oraz ustala, po doprowadzeniu wodociągu obowiązek przyłączenia do niego.

## § 40

W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) ścieki sanitarne z terenu objętego Planem powinny być odprowadzane do dwu projektowanych układów kanalizacyjnych:
  - a) układu obsługującego tereny zabudowy wsi Sobienie Szlacheckie i częściowo Sobienie Kielczewskie Drugie, zakończonego projektowaną oczyszczalnią ścieków położoną w granicach jednostki terenowej, oznaczonej na Rysunku Planu symbolem **54-K1**,
  - b) układu obsługującego tereny zabudowy wsi Sobienie Biskupie oraz obiekty projektowanego lotniska, zakończonego projektowaną oczyszczalnią ścieków położoną w granicach jednostki terenowej, oznaczonej na Rysunku Planu symbolem **55-K1**;
- 2) odbiornikiem ścieków oczyszczonych z projektowanych oczyszczalni ścieków wymienionych w p.1) będą lokalne ciekły powierzchniowe w zlewni rzeki Wisły;
- 3) do czasu budowy układów kanalizacji zbiorczej na terenach planowanych do objęcia obsługą kanalizacyjną oraz na stałe na pozostałych terenach dopuszcza się budowę i eksploatację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz atestowanych zbiorników na ścieki oraz ustala, po doprowadzeniu kanalizacji, obowiązek przyłączenia do niej;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków powstających w obszarze Planu, bez ich oczyszczenia, do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 5) obowiązuje zasada budowy kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym maksymalnie wypłyconej - dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych;
- 6) nie wyznacza się na wydzielonych działkach lokalizacji pompowni ścieków, które sytuowane będą pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i ulic.

## § 41

W zakresie **odprowadzania wód opadowych**:

- 1) wody opadowe z obiektów kubaturowych i powierzchni utwardzonych należących do lotniska **9-KL1** powinny być odprowadzane do projektowanego układu kanalizacji deszczowej zakończonego projektowaną oczyszczalnią wód opadowych położoną w granicach jednostki terenowej, oznaczonej na Rysunku Planu symbolem **55-K1**;
- 2) odbiornikiem wód oczyszczonych z projektowanej oczyszczalni wymienionej w p.1). będą lokalne ciekły powierzchniowe w zlewni rzeki Wisły;
- 3) w przypadku obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi/manewrowymi wprowadza się obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na wody podczyszczone;
- 4) poza przypadkami wymienionymi w p.1) i 3) obowiązuje, na pozostałych terenach objętych Planem odwodnienie powierzchniowe.

## § 42

W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) zasilanie terenu objętego Planem powinno być realizowane z napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV wyprowadzonej z istniejących stacji 110/15kV RPZ „Pilawa” i RPZ „Garwolin”;
- 2) zaleca się podniesienie standardu obsługi ludności i zwiększenie niezawodności zasilania poprzez modernizację i rozbudowę urządzeń średniego napięcia (SN) i



niskiego napięcia (nn) oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy realizacji nowych inwestycji zgodnie z przepisami szczegółowymi;

- 3) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV obowiązują ograniczenia odnośnie zamierzonej działalności inwestycyjnej prowadzonej w odległości do 45,0 m od osi tej linii, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 4) nakazuje się uzyskanie przez inwestora, od operatora linii, opinii odnośnie zamierzonej działalności inwestycyjnej prowadzonej w odległości do 45,0m od osi linii wymienionej w p.3), przy czym opinia ta jest wiążąca dla organu wydającego pozwolenie na budowę;
- 5) rezerwy terenu dla realizacji 3 (trzech) nowych stacji transformatorowych wyznacza się pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic.

### § 43

**W zakresie telekomunikacji:**

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru objętego Planem powinna być realizowana przez centrale operatorów telefonii przewodowej oraz przez radiowe sieci telekomunikacyjne;
- 2) zakazuje się lokalizowania nowych masztów technicznych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej w obszarze Planu;
- 3) zaleca się realizację nowych sieci telekomunikacyjnych jako kablowych i sukcesywną przebudowę istniejących sieci napowietrznych na kablowe.

### § 44

**W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie odbiorców gazu w obszarze Planu w gaz płynny konfekcjonowany w atestowane zbiorniki lub butle;
- 2) wprowadzenie gazu przewodowego w obszar Planu nie będzie wymagać zmiany Planu - o ile nie spowoduje to konieczności wyznaczenia terenów urządzeń zaopatrzenia w gaz innych niż położone pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i ulic.:

### § 45

**W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, przy czym rozwiązania lokalne stosują się do pojedynczych obiektów, grupy budynków lub osiedli;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych paliw płynnych (olej lekki niskosiarkowy, gaz płynny), paliw stałych i energii elektrycznej;

### § 46

**W zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) obowiązuje powszechna obsługa w zakresie wywożenia odpadów realizowana przez wyspecjalizowane firmy działające na rzecz gminy;
- 2) dopuszcza się urządzone, przeznaczone do modernizacji, wysypisko odpadów we wsi Sobienie Biskupie jako miejsce unieszkodliwiania odpadów komunalnych z obszaru Planu;
- 3) zaleca się podejmowanie przez organa gminy działań organizacyjnych i prawnych dla umożliwienia prowadzenia segregacji odpadów na terenie każdej działki oraz w wyznaczonych punktach ich gromadzenia.

## § 47

Rozmieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu dróg, określone w Załączniku Nr 3 do uchwały, należy interpretować jako przykładowe; wiążącym ustaleniem w procesie inwestycyjnym są trasy geodezyjne wyznaczone na podstawie dokumentacji technicznej.

## § 48

Drogi lokalne KD-L(g) i dojazdowe KD-D(g) oraz drogi wewnętrzne do działek wydzielone w przyszłości z obszaru Planu przy ewentualnej reparcelacji terenów powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających umożliwiającą ułożenie pełnego programu przewidzianych Planem urządzeń infrastruktury technicznej, jednak nie mniej niż 9,0 m.

## § 49

Przy ewentualnej reparcelacji terenów dopuszcza się wydzielanie, zamiast dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných dojazdowych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m o ile spełnione zostaną warunki określone w § 38 p.2).

## Rozdział 10

### Ustalenia wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

#### § 50

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia Planu.
2. Wysokość stawki procentowej, o której mowa w ust. 1 ustala się na poziomie:
  - 1) 15% - dla terenów oznaczonych na Rysunku Planu symbolami: MN, ML i RM;
  - 2) 30% - dla terenów oznaczonych na Rysunku Planu symbolami: U/MN, U, US oraz KL;
  - 3) dla pozostałych nieruchomości – 0 %.

## Rozdział 11

### Ustalenia szczegółowe dla jednostek terenowych

#### § 51

Dla jednostki terenowej oznaczonej na Rysunku Planu symbolem **1-U1**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są usługi hotelowe wraz z ośrodkiem konferencyjnym, urządzeniami rozrywki, rekreacji i gastronomii;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest zabudowa mieszkaniowa;
- 3) obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz podziału na działki budowlane,
  - b) zakaz naruszania historycznego układu zieleni wysokiej oraz obiektów małej architektury ogrodowej bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 4) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

#### § 52

Dla jednostki terenowej oznaczonej na Rysunku Planu symbolem **2-US1**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są usługi sportu i rekreacji, w tym pole golfowe;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są zieleń urządzone, usługi odnowy biologicznej oraz usługi gastronomiczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### § 53

Dla jednostki terenowej oznaczonej na Rysunku Planu symbolem **3-US2/3**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są usługi sportu i rekreacji, w tym pole golfowe oraz teren do jazdy konnej;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym jest zieleń urządzona;
- 3) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### § 54

Dla jednostek terenowych oznaczonych na Rysunku Planu symbolami **4-US4, 5-US4 oraz 6-US4**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są usługi rekreacji, w tym bungalowy;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są: zieleń urządzona, usługi odnowy biologicznej, usługi gastronomiczne, zabudowa jednorodzinna oraz inne funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu;
- 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy powinna wynosić nie więcej niż 9 m w najwyższym punkcie kalenicy dachu;
- 4) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 750 m<sup>2</sup>;
- 5) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### § 55

Dla jednostek terenowych oznaczonych na Rysunku Planu symbolami **7-U/MN oraz 8-U/MN**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są usługi komercyjne oraz administracji i/lub zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są urządzenia obsługi komunikacji samochodowej;
- 3) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### § 56

Dla jednostki terenowej oznaczonej na Rysunku Planu symbolem **9-KL1**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest komunikacja lotnicza: lotnisko celu publicznego kodu 1A/2B;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są usługi komercyjne i usługi administracji;
- 3) jako przeznaczenie tymczasowe (do czasu realizacji lotniska lub jego poszczególnych etapów) dopuszcza się funkcję rolną lub usługi sportu i rekreacji;
- 4) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### § 57

Dla jednostek terenowych oznaczonych na Rysunku Planu symbolami **10-MN – 14-MN oraz 16-MN – 23-MN**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są usługi lokalne;
- 3) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### § 58

Dla jednostek terenowych oznaczonych na Rysunku Planu symbolem **15-MN**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są usługi lokalne oraz zabudowa letniskowa;
- 3) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### **§ 59**

Dla jednostek terenowych oznaczonych na Rysunku Planu symbolami **24-ML** oraz **25-ML**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa letniskowa;
- 2) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### **§ 60**

Dla jednostek terenowych oznaczonych na Rysunku Planu symbolami: **26-RM – 38-RM**

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są usługi lokalne;
- 3) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### **§ 61**

Dla jednostek terenowych oznaczonych na Rysunku Planu symbolami **39-R** oraz **40-R**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są tereny gruntów ornych z przewagą sadów,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej,
- 3) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### **§ 62**

Dla jednostek terenowych oznaczonych na Rysunku Planu symbolami **41-R – 49-R**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są tereny gruntów ornych zagospodarowanych w ramach gospodarstw rolnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### **§ 63**

Dla jednostki terenowej oznaczonej na Rysunku Planu symbolem **50-ZL**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest park, stanowiący integralną część zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego;
- 2) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

### **§ 64**

Dla jednostki terenowej oznaczonych na Rysunku Planu symbolami **51-ZL – 53-ZL**:

- 1) przeznaczeniem podstawowym są tereny leśne;
- 2) dopuszcza się dla tych jednostek możliwość lokalizacji ścieżek pieszych bądź pieszorowerowych;
- 3) obowiązują ustalenia ogólne Planu zawarte w rozdziałach 2 do 10.

**Rozdział 12**  
**Przepisy końcowe**

**§ 65**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego Planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia Planu.

**§ 66**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobienie Jeziory.

**§ 67**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Sobieniach Jeziarach.

**§ 68**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.