



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 3 lutego 2014 r.

Poz. 1048

UCHWAŁA Nr XLVII/215/2013

RADY GMINY SOCHACZEW

z dnia 18 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe Mostki, Orły Cenin i Feliksów w gminie Sochaczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XXXI/151/2009 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Nowe Mostki, Orły Cenin i Feliksów, stwierdzając zgodność z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew”, Rada Gminy Sochaczew uchwala co następuje:

Rozdział 1.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Nowe Mostki, Orły Cenin i Feliksów, oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami : **24.18 KDL, 24.19 KDd, 24.20 KDd, 24.21 KDd, 24.22 KDd, 24.23 KDd, 24.24 KDd, 24.25 KDd, 24.26 KDd, 24.27 KDd, 24.29 KDd, 24.31 KDd, 24.33 KDd, 24.36 KDd, 24.37 KDd, 24.38 KDd, 24.39 KDd, 24.40 KDd, 24.41 KDd, 24.42 KDd, 24.43 KDw, 24.44 ZP, 24.45 ZP, 24.46 MNu, 24.47 MNu, 24.48 MNu, 24.49 MNu, 24.50 MNu, 24.51 MNu, 24.52 MNu, 24.53 MNu, 24.54 MNu, 24.55 MNu, 24.56 MNu, 24.57 MNu, 24.61 MNu, 24.62 MNu, 24.63 MNu, 24.66 MNu, 24.67 MNu, 24.68 MNu, 24.69 MNu, 24.70 MNu, 24.71 MNu, 24.72 MNu, 24.73 MNu, 24.74 US, 24.75 ZL, 24.76 U, 24.77 KDd, 24.78 KDd, 24.79 KDd, 24.80 ZL, 24.81 ZL, 24.82 MNu, 24.83 MNu, 24.84 MNu.**

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa :

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralną częścią są :

- 1) Część graficzna (rysunek planu sporządzony na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej), stanowiąca **załącznik nr 1**.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 3**.

4. Ilekcio w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale**- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sochaczew , o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) **planie**- należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowią ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu**- należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały,
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym,
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji na danym obszarze na warunkach opisanych w tekście planu,
- 7) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub w kierunku innego elementu zagospodarowania; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz innych detali wystroju zewnętrznego budynku,
- 10) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 11) **korytarzach elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych, których granice pokazane zostały na rysunku planu,
- 12) **usługach o charakterze poligonowym** - należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie,
- 13) **obszarze występowania stanowisk archeologicznych** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew”, na którym w ramach tzw. „Archeologicznego Zdjęcia Polski” stwierdzono potencjalną możliwość lokalizacji zabytków archeologicznych i którego granice pokazano na rysunku planu, przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami liczbowo - literowymi przypisanymi do poszczególnych obszarów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 4) granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych,
- 5) granice korytarzy elektroenergetycznych,
- 6) charakterystyczne wymiary.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, GABARYTÓW OBIEKTÓW I WSKAŹNIKÓW INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

§ 2. 1. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami : **24.46 MNu, 24.47 MNu, 24.48 MNu, 24.49 MNu, 24.50 MNu, 24.51 MNu, 24.52 MNu, 24.53 MNu, 24.54 MNu, 24.55 MNu, 24.56 MNu, 24.57 MNu, 24.61 MNu, 24.62 MNu, 24.63 MNu, 24.66 MNu, 24.67 MNu, 24.68 MNu, 24.69 MNu, 24.70 MNu, 24.71 MNu, 24.72 MNu, 24.73 MNu, 24.82 MNu, 24.83 MNu, 24.84 MNu** przeznaczone są do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami - jako funkcji podstawowej, a także zabudowy usługowej - jako funkcji uzupełniającej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) Zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizować w formie budynków mieszkalnych wolnostojących lub bliźniaczych, parterowych, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, przy czym ustala się, że:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzonego od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) wynosić będzie maksymalnie 1,00 m;
 - b) dachy budynków będą dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu;
 - c) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 10,00 m.
- 2) Niezbędne w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomieszczenia gospodarcze i garaże realizować w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących parterowych, przy czym ustala się, że:
 - a) łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,
 - c) dachy budynków ustala się jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, pokryte tym samym materiałem, co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
 - d) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 6,00 m.
- 3) Dopuszczoną w obszarach zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących, przy czym ustala się, że:
 - a) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;

- b) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej wysokość posadowienia parteru budynku (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m;
 - c) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej jako towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej dach budynku ustala się jako symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, o wysokości kalenicy budynku (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) nie wyższej niż 6,00 m i o pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, z tego samego materiału co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
 - d) zakazuje się realizacji usług o charakterze poligonowym.
- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu innych ustaleń planu.
 - 5) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 35%.
 - 6) Nowobudowane ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych i siatki na słupkach, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie żywopłotów i murków kamiennych.
 - 7) Reklamy i szyldy na terenach przylegających do drogi publicznej można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach, przy czym reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.
 - 8) Złącza kablowe i inne urządzenia techniczne muszą być zlicowane z ogrodzeniami.
 - 9) W przypadku sytuowania budynku na działce budowlanej przylegającej do drogi wewnętrznej, nie wyznaczonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy tego budynku od granicy pasa drogowego tej drogi ustala się na minimum 5,00 m.
 - 10) Istniejące w niektórych obszarach w stanie istniejącym zagospodarowania terenu, na dzień uchwalenia planu, budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie, garażowe i usługowe dopuszcza się do zachowania pomimo, że spełniają tylko niektóre spośród warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem. Budynki te mogą być poddawane zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie w zakresie nie kolidującym z ustaleniami niniejszego planu, przy czym dopuszcza się nadbudowy tych spośród istniejących na dzień uchwalenia planu budynków, które nie honorują ustalonej planem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.18 KDL, 24.19 KDd, 24.20 KDd, 24.21 KDd, 24.22 KDd, 24.23 KDd, 24.24 KDd, 24.25 KDd, 24.26 KDd, 24.27 KDd, 24.29 KDd, 24.31 KDd, 24.33 KDd, 24.36 KDd, 24.37 KDd, 24.38 KDd, 24.39 KDd, 24.40 KDd, 24.41 KDd, 24.42 KDd, 24.77 KDd, 24.78 KDd, 24.79 KDd** przeznaczone są do realizacji dróg publicznych gminnych, odpowiednio, lokalnej - **24.18 KDL** relacji Orły Ciesin ÷ Kożuszki Parcel i dojazdowych - **24.19 KDd, 24.20 KDd, 24.21 KDd, 24.22 KDd, 24.23 KDd, 24.24 KDd, 24.25 KDd, 24.26 KDd, 24.27 KDd, 24.29 KDd, 24.31 KDd, 24.33 KDd, 24.36 KDd, 24.37 KDd, 24.38 KDd, 24.39 KDd, 24.40 KDd, 24.41 KDd, 24.42 KDd, 24.77 KDd, 24.78 KDd, 24.79 KDd**, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) Jedna jezdnia o szerokości 5,00 m ÷ 6,00 m i co najmniej jednostronny chodnik.
- 3) W obrębie linii rozgraniczających tych obszarów dopuszcza się realizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni, dróg rowerowych, zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych nie będących budynkami, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

3. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.43 KDw** przeznaczony jest do realizacji drogi wewnętrznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m ÷ 8,00 - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) W obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się realizację ciągu pieszo-jezdnego lub jezdni z co najwyżej jednostronnym chodnikiem, a także infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów.

4. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **24.75 ZL**, **24.80 ZL**, **24.81 ZL** przeznaczone są pod lasy z dopuszczeniem realizacji obiektów służących gospodarce leśnej oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie powodujących konieczności wycinki istniejącego drzewostanu leśnego.

5. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **24.44 ZP** i **24.45 ZP** przeznaczone są pod realizację zieleni urządzonej z zachowaniem użytków zielonych i mokradeł, przy zachowaniu przepisów odrębnych i następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) Dopuszcza się realizację w obszarach ciągów spacerowych, dróg rowerowych, placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych, stawów i oczek wodnych, elementów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów, w tym także na potrzeby związane z funkcjonowaniem dopuszczonych planem obiektów budowlanych w przylegających obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) W obszarze **24.44 ZP** dopuszcza się dodatkowo realizację mostów i przepustów nad istniejącym w tym obszarze ciekim wodnym (rowem melioracyjnym).

6. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.74 US** przeznaczony jest pod tereny sportu i rekreacji z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowych, rekreacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów – przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu. Dopuszcza się zachowanie istniejących w obszarze budynków, budowli i urządzeń budowlanych pomimo, że spełniają tylko niektóre spośród warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem.

7. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.76 U** przeznaczony jest pod tereny zabudowy usługowej, przy zachowaniu przepisów odrębnych, pozostałych ustaleń planu i następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki.
- 2) Zabudowę usługową realizować w formie budynków o wysokości w przedziale od jednej do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ustala się, że:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzonego od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) wynosić będzie maksymalnie 1,00 m;
 - b) dachy budynków będą dwuspadowe, jednospadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia w granicach $5^{\circ} \div 30^{\circ}$;
 - c) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 12,00 m.
- 3) Niezbędne w ramach zabudowy usługowej pomieszczenia gospodarcze i garaże realizować w formie budynków wolnostojących parterowych, przy czym ustala się, że:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,
 - b) dachy budynków ustala się jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $5^{\circ} \div 30^{\circ}$; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
 - c) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 6,00 m.

- 4) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą (o charakterze służbowym), wolnostojącą lub w ramach kubatury budynków usługowych.
- 5) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 60%.
- 6) Dopuszcza się zachowanie istniejących w obszarze budynków, budowli i urządzeń budowlanych na cele zgodne z ustaleniami planu pomimo, że spełniają tylko niektóre spośród warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem, z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy w zakresie nie kolidującym z ustaleniami planu.

Rozdział 3.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY, DZIEDZITWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 3. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i przyrody oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) Za wyjątkiem spełniających wymagania przepisów odrębnych obiektów łączności publicznej, dróg publicznych i infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w obszarach zakazuje się realizacji obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) Uciążliwość obiektów usługowych zlokalizowanych w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.46 MNu, 24.47 MNu, 24.48 MNu, 24.49 MNu, 24.50 MNu, 24.51 MNu, 24.52 MNu, 24.53 MNu, 24.54 MNu, 24.55 MNu, 24.56 MNu, 24.57 MNu, 24.61 MNu, 24.62 MNu, 24.63 MNu, 24.66 MNu, 24.67 MNu, 24.68 MNu, 24.69 MNu, 24.70 MNu, 24.71 MNu, 24.72 MNu, 24.73 MNu, 24.82 MNu, 24.83 MNu, 24.84 MNu** nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor lub zarządca ma tytuł prawny. W tym celu w obszarach dopuszcza się realizację nie tylko zieleni izolacyjnej, lecz także technicznych urządzeń ochrony przed uciążliwościami na tyle skutecznych, aby warunek ten mógł być dotrzymany.
- 3) Dopuszczalny poziom hałasu w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.46 MNu, 24.47 MNu, 24.48 MNu, 24.49 MNu, 24.50 MNu, 24.51 MNu, 24.52 MNu, 24.53 MNu, 24.54 MNu, 24.55 MNu, 24.56 MNu, 24.57 MNu, 24.61 MNu, 24.62 MNu, 24.63 MNu, 24.66 MNu, 24.67 MNu, 24.68 MNu, 24.69 MNu, 24.70 MNu, 24.71 MNu, 24.72 MNu, 24.73 MNu, 24.82 MNu, 24.83 MNu, 24.84 MNu** nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 4) W obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.46 MNu, 24.47 MNu, 24.48 MNu, 24.49 MNu, 24.50 MNu, 24.51 MNu, 24.52 MNu, 24.53 MNu, 24.54 MNu, 24.55 MNu, 24.56 MNu, 24.57 MNu, 24.58 MNu, 24.59 MNu, 24.60 MNu, 24.61 MNu, 24.62 MNu, 24.63 MNu, 24.64 MNu, 24.65 MNu, 24.66 MNu, 24.67 MNu, 24.68 MNu, 24.69 MNu, 24.70 MNu, 24.71 MNu, 24.72 MNu, 24.73 MNu, 24.82 MNu, 24.83 MNu, 24.84 MNu** minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją w obrębie obszarów) ustala się w wielkości minimum 40.
- 5) W obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.76 U**, minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją w obrębie obszaru) ustala się w wielkości minimum 20.
- 6) W obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.44 ZP**, realizacja ogrodzeń w miejscu ich krzyżowania się z istniejącym ciekim wodnym (rowem melioracyjnym) musi uwzględnić wykonanie w ogrodzeniu przejść dla drobnej fauny (ssaków, płazów i gadów) - w osi rowu, a także obustronnie wzdłuż jego skarp.
- 7) W obszarze **24.44 ZP** zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem przypadków wynikających z potrzeb utrzymania i konserwacji istniejącego w obszarze rowu melioracyjnego, a także przypadków realizacji w obszarze dopuszczonych planem mostów i przepustów.

- 8) Minimalną odległość budynków budowanych po dniu wejścia w życie niniejszego planu w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **24.73 MNu, 24.74 US, 24.76 U, 24.57 MNu, 24.70 MNu** od granicy lasów w obszarach **24.75 ZL, 24.80 ZL, 24.81 ZL** ustala się według przepisów odrębnych.
- 9) Zaleca się w trakcie realizacji zagospodarowywania na poszczególnych działkach budowlanych maksymalne oszczędzanie przed wycinką drzewostanu w obrębie terenów leśnych znajdujących się w granicach obszarów oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami : **24.70 MNu i 24.71 MNu**.
- 10) W granicach obszaru występowania stanowisk archeologicznych wprowadza się obowiązek ustanowienia nadzoru archeologicznego na czas trwania jakichkolwiek robót ziemnych w tych strefach - w porozumieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków – Delegatura w Płocku. W przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych - w porozumieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków – Delegatura w Płocku.

Rozdział 4.

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 4. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych w obszarach **24.46 MNu, 24.48 MNu, 24.49 MNu, 24.50 MNu, 24.53 MNu, 24.55 MNu, 24.57 MNu, 24.61 MNu, 24.62 MNu, 24.63 MNu, 24.70 MNu, 24.71 MNu, 24.72 MNu, 24.84 MNu** dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8,00 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań z drogami publicznymi, drogą wewnętrzną pokazaną na rysunku planu i wzajemnie ze sobą o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5,00 m. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu („ślepej”) dłuższej niż 60,0 m należy ją zakończyć placikiem do zawracania o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m.
- 3) Podziały geodezyjne nieruchomości na działki budowlane w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **24.46 MNu, 24.47 MNu, 24.48 MNu, 24.49 MNu, 24.50 MNu, 24.51 MNu, 24.52 MNu, 24.53 MNu, 24.54 MNu, 24.55 MNu, 24.56 MNu, 24.57 MNu, 24.61 MNu, 24.62 MNu, 24.63 MNu, 24.66 MNu, 24.67 MNu, 24.68 MNu, 24.69 MNu, 24.70 MNu, 24.71 MNu, 24.72 MNu, 24.73 MNu, 24.82 MNu, 24.83 MNu, 24.84 MNu, 24.74 US, 24.76 U** są możliwe przy zachowaniu przepisów odrębnych, pozostałych ustaleń planu oraz następujących warunków :
 - a) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów nieruchomości podlegającej podziałowi.
 - b) Wydzielanie działek budowlanych z nieruchomości dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu z nieruchomości podlegającej podziałowi, działek pod drogi publiczne projektowane niniejszym planem, a także działek pod poszerzenia istniejących dróg publicznych - zgodnie z rysunkiem planu.
 - c) Zakazuje się wydzielania działek, którym nie zapewniono bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej, za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej już zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.
 - d) Minimalną powierzchnię każdej nowotworzonej działki budowlanej ustala się na 1000 m² z tolerancją - 5%, za wyjątkiem wydzielania działek budowlanych, na których realizowane byłyby wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrzne, a także za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu przyległej działki budowlanej.
 - e) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70⁰ a 110⁰.

- f) Minimalną szerokość nowowydzielanej działki budowlanej ustala się na 18,0 m, a minimalną szerokość jej przylegania do drogi publicznej lub wewnętrznej ustala się na 5,0 m.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 5. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie gminy Sochaczew sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci :
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną i oświetleniową,
 - d) telekomunikacyjną,
 - e) gazową, przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
- 2) W obszarach dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych z ich okresowym wywozem na przystosowaną do tego oczyszczalnię ścieków - w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej.
- 3) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym urządzenia i sieci tej infrastruktury lokalizować należy w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, a także w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 4) W uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 3, t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz obszarów, w uzgodnieniu z właścicielem terenu i przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 5) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie terenu objętego niniejszym planem infrastrukturą techniczną, należy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej.
- 6) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg według wymagań przepisów odrębnych.
- 7) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów odrębnych), związane z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 8) Ustala się docelowe zaopatrzenie obszarów w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach przepisów odrębnych.
- 9) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszarów z istniejących w stanie istniejącym zagospodarowania terenu napowietrznych linii elektroenergetycznych - na warunkach przepisów odrębnych,
 - b) budowę (przy zwiększeniu mocy zapotrzebowanej) ewentualnych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na działkach o wymiarach minimalnych 2,0 m x 3,0 m, wydzielonych w styczności z co najmniej jedną z dróg publicznych wyznaczonych niniejszym planem - przy zachowaniu przepisów odrębnych.

- 10) W zakresie istniejącego rowu melioracyjnego, płynącego przez obszar oznaczony na rysunku planu będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.44 ZP** ustala się :
- a) traktowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako odbiornika oczyszczonych ścieków deszczowych wymaga zapewnienia właściwej jego przepustowości na całym odcinku poniżej miejsca zrzutu tych ścieków,
 - b) zagospodarowanie terenu wymaga zapewnienia dostępu do rowu dla celów jego konserwacji, a w szczególności wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń i budowli ograniczających ten dostęp w odległości minimum 1,50 m od krawędzi rowu.
- 11) Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci, stosownie do potrzeb, na warunkach przepisów odrębnych.
- 12) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przylegających do dróg publicznych wyznaczonych niniejszym planem zapewnią zjazdy bezpośrednie z tych dróg - istniejące lub realizowane według potrzeb,
 - b) dostęp do drogi publicznej dla działek budowlanych nie przylegających do dróg publicznych wyznaczonych niniejszym planem należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne, wyznaczoną niniejszym planem bądź dopuszczone do realizacji w oparciu o ustalenia planu.
- 13) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa usługowa, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, przy dotrzymaniu minimalnych wskaźników - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde 50 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m².
- 14) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa mieszkaniowa, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów, przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny.
- 15) Elementy komunikacji służące pieszym w pomieszczeniach usługowych oraz dojścia do budynków z pomieszczeniami usługowymi należy przystosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENU.

§ 6. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu :

- 1) W obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach przepisów odrębnych regulujących sprawy odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznej (n. p. poprzez jej skablowanie) niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują.
- 2) Ustala się maksymalną łączną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, które mogą być zrealizowane w obszarach, w wielkości 150 m².
- 3) Realizacja zagospodarowania w obrębie obszarów uwzględnić musi ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, określających warunki, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.

Rozdział 7.

§ 7. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

Rozdział 8.
PRZEPISY KOŃCOWE

- § 8. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Sochaczew.

Przewodniczący Rady Gminy:
Czesław Ćwikliński



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/215/2013
Rady Gminy Sochaczew
z dnia 18 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwagi złożonej dnia 9 września 2013 r. przez Państwa Danutę i Jana Sobalę, zam. Orły Cenin 30, 96-500 Sochaczew do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Nowe Mostki, Orły Cenin i Feliksów.

Po zapoznaniu się z uwagą wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew sporządzanego dla fragmentów wsi Nowe Mostki, Orły Cenin i Feliksów, złożoną dnia 9 września 2013 r. przez Państwa Danutę i Jana Sobalę, zam. Orły Cenin 30, 96-500 Sochaczew,

postanawia się nie uwzględnić tej uwagi.

Uzasadnienie:

Uwaga złożona dnia 9 września 2013 r. przez Państwa Danutę i Jana Sobalę, zam. Orły Cenin 30, 96-500 Sochaczew – właścicieli działek nr ewid. 5/1 i 61 we wsi Orły Cenin (spośród których tylko działka nr ewid. 61 jest w całości objęta sporządzanym planem) kwestionuje całość procesu sporządzania planu. Autorzy uwagi argumentują przy tym, że gmina „...nie ma prawa na odrolnienie gruntów bez wiedzy i zgody ich właścicieli...” oraz że skutkiem sporządzonego planu będą „...natychmiastowe zmiany w systemie podatkowym na bardzo niekorzystne...”.

Uwagi nie można uwzględnić, gdyż :

1. Działka nr ewid. 5/1 we wsi Orły Cenin (własność Autorów uwagi) położona jest poza obszarem sporządzanego planu i dlatego nieporozumieniem są argumenty przeciwko sporządzanemu planowi, zawarte w treści uwagi, odnoszące się także do tej działki.
2. Na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminie przysługuje prawo sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia przeznaczenia i warunków zabudowy i zagospodarowania objętych tymi planami terenów. Sporządzany projekt planu jest właśnie realizacją tego prawa przyznanego gminie. Proces sporządzania planu jest w danym przypadku realizacją uchwały nr XXXI/151/2009 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Nowe Mostki, Orły Cenin i Feliksów.
3. Uwagi w zakresie dotyczącym działki nr ewid. 61 we wsi Orły Cenin nie można uwzględnić, gdyż jej uwzględnienie spowodowałoby niezgodność ustaleń projektu planu z ustaleniem obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew” zatwierdzonego Uchwałą nr XXIV/89/2004 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 25 sierpnia 2004 r., z którym to Studium jako dokumentem nadrzędnym projekt planu musi być zgodny. Studium to bowiem na terenie, którego dotyczy uwaga, przewiduje przeznaczenie pod „zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”. Nie można zatem pozostawić tam przeznaczenia rolnego, czego domagają się Autorzy uwagi.
4. Działka nr ewid. 61 we wsi Orły Cenin (własność Autorów uwagi) położona jest w środkowej części terenu objętego sporządzanym planem i w żaden sposób nie można ominąć tej działki w kształtowanej w projekcie planu nowej sieci drogowej.
5. Przeważająca powierzchnia działki nr ewid. 61 jest przeznaczona (docelowo) w sporządzanym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie wyklucza to jednak, aby tymczasowo (bez określania czasowej granicy tej tymczasowości) teren ten był wykorzystywany w sposób dotychczasowy, a więc pod uprawy rolne, co jest zgodne z oczekiwaniami Autorów uwagi.
6. Wejście w życie planu nie ma wpływu na stawki podatków od nieruchomości, których plan dotyczy. Zatem obawy Autorów uwagi w tym względzie są nieuzasadnione.
7. Pozytywną opinię na temat projektu planu w całości (a więc również w zakresie, którego dotyczy uwaga) wyraziła również Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał także wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji.

Ponadto, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właściciele nieruchomości, których interes zostanie naruszony ustaleniami planu, mogą żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części lub też zamiany nieruchomości na inną.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/215/2013
Rady Gminy Sochaczew
z dnia 18 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Sochaczew rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Nowe Mostki, Orły Cesin i Feliksów oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;
2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy, kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
 - a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
 - b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.