



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 marca 2013 r.

Poz. 3490

UCHWAŁA Nr XXXI/142/2012

RADY GMINY SOCHACZEW

z dnia 19 grudnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Czerwonka Parcel i Czyste w gminie Sochaczew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art.20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz.U. z 2012r. poz. 647) w związku z Uchwałą nr XXX/141/2009 Rady Gminy Sochaczew z dnia 11 lutego 2009r., stwierdzając pełną 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 Czerwonka Parcel i Czyste, oznaczonych na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami: 07.24 KDL, 07.25 KDd, 07.26 KDd, 07.27 ZP, 07.28 MNu, 07.29 MNu, 07.30 MNu, 07.31 MNu, 07.32 MNu, 07.33 PU.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej 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 1:1 000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej), stanowiąca załącznik nr 1.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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. Ilekroć 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 uchwały 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, dotyczące obszaru objętego planem lub przedmiotu jego ustaleń,
 - 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) nieuciążliwej zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć taką zabudowę wraz ze zlokalizowaną w niej funkcją usługową, która pod względem oddziaływania na różne elementy środowiska ogranicza się do terenu własnej działki i nie narusza interesu osób trzecich oraz ustawowych norm ochrony środowiska,
 - 11) usługach lub produkcji o charakterze poligonowym - należy przez to rozumieć taką działalność usługową lub produkcyjną, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie,
 - 12) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
 - 13) strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego – 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,
 - 14) korytarzach elektroenergetycznych - należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych, których 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 strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego,
- 5) granice korytarzy elektroenergetycznych,
- 6) charakterystyczne wymiary.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ład 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 07.28 MNu, 07.29 MNu, 07.30 MNu, 07.31 MNu, 07.32 MNu, przeznaczone są do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami - jako funkcji podstawowej, a także nieuciążliwej zabudowy usługowej - jako funkcji uzupełniającej, przy zachowaniu następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) Zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizować w formie budynków mieszkalnych wolnostojących 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 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 30% 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 nieuciążliwą 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 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku 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 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 polygonowym.

- 4) Istniejące w obszarach w stanie istniejącym zagospodarowania terenu budynki mieszkalne, gospodarcze, 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.
- 5) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu innych ustaleń planu.
- 6) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 40%. Na działkach, na których istniejący wskaźnik zabudowy jest równy lub większy od maksymalnego wskaźnika ustalonego dla obszaru, dopuszcza się, niezależnie od ustalonego wskaźnika, zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10% powierzchni działki.
- 7) Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji w obszarach 07.28 MNu, 07.29 MNu, na warunkach określonych w dalszej treści planu, ustala się na minimum 5,00 m.
- 8) Nowobudowane ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych przyległych do obszarów 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.
- 9) 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.
- 10) Złącza kablowe, szafki gazowe i inne urządzenia techniczne muszą być zlicowane z zewnętrzną stroną ogrodzenia.

2. Ustala się, że obszary oznaczone na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami 07.24 KDL, 07.25 KDd i 07.26 KDd, przeznaczone są do realizacji dróg publicznych gminnych, odpowiednio: lokalnej 07.24 KDL relacji Czyste ÷ Czerwonka Parcel, łączącej istniejącą drogę powiatową Sochaczew ÷ Zielonka z drogą krajową nr 50 Płońsk ÷ Grójec oraz dojazdowych 07.25 KDd i 07.26 KDd, przy zachowaniu 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 o szerokości minimum 2,00m,
- 3) w obrębie linii rozgraniczających tych obszarów, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych nie będących budynkami, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu,

3. Ustala się, że obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 07.27 ZP, przeznaczony jest pod realizację zieleni urządzonej z zachowaniem użytków zielonych i mokradeł, przy czym dopuszcza się realizację w obszarze także obiektów i urządzeń infrastruktury wodnej i innej związanej z drożnością cieków i retencją wód, mostów i przepustów nad istniejącym ciekiem wodnym (rowem melioracyjnym), urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - w tym także na potrzeby związane z funkcjonowaniem dopuszczonego planem zagospodarowania w przylegających obszarach 7.28 MNu i 7.29 MNu.

4. Ustala się, że obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 07.33 PU, przeznaczony jest pod realizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej (w tym składowej) przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Zabudowę produkcyjną lub usługową realizować w formie budynków o wysokości w przedziale od jednej do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) maksymalnie 1,00 m;

- b) przy zachowaniu przepisów odrębnych wysokość nowych budynków realizowanych w obszarach nie może przekroczyć 12,00 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, przy czym niezbędne elementy inżyniersko-technologiczne i reklamowe mogą mieć wysokość nie wyższą niż 15,00 m, za wyjątkiem urządzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych;
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 100 do 450;
- 2) Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą (o charakterze służbowym), wolnostojącą lub w ramach kubatury zabudowy produkcyjnej lub usługowej;
 - 3) Zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji lub usług, przy czym dla samochodów osobowych pracowników i klientów należy zapewnić miejsca parkingowe co najmniej w ilości będącej sumą liczb wyliczonych według następujących wskaźników:
 - a) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych;
 - 4) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 60%;
 - 5) Od strony dróg publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych i siatki na słupkach;
 - 6) Dopuszcza się zachowanie istniejących w obszarach budynków, budowli i urządzeń budowlanych na cele zgodne z ustaleniami planu z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy w zakresie nie kolidującym z ustaleniami planu.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

- 1) Za wyjątkiem spełniających wymagania przepisów odrębnych obiektów łączności publicznej i infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w obszarach 07.28 MNu, 07.29 MNu, 07.30 MNu, 07.31 MNu, 07.32 MNu zakazuje się realizacji obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) Za wyjątkiem spełniających wymagania przepisów odrębnych obiektów łączności publicznej i infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w obszarze 07.33 PU zakazuje się realizacji obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”, a także realizację „zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii” i „zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii” - w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia niniejszego planu.
- 3) Uciążliwość obiektów produkcyjnych i usługowych (w tym składowych) zlokalizowanych w obszarach nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor lub zarządca ma tytuł prawny. W tym celu w obszarze dopuszcza się realizację nie tylko zieleni izolacyjnej, lecz także technicznych urządzeń ochrony przed uciążliwościami na tyle skutecznych, aby warunek ten mógł być dotrzymany.
- 4) Dopuszczalny poziom hałasu w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami: 07.28 MNu, 07.29 MNu, 07.30 MNu, 07.31 MNu, 07.32 MNu, nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 5) W obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami: 07.28 MNu, 07.29 MNu, 07.30 MNu, 07.31 MNu, 07.32 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%.

- 6) W obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 07.33 PU, 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 15%.
- 7) W obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami: 07.27 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.
- 8) W obszarze 07.27 ZP zakazuje się wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem przypadków wynikających z potrzeb utrzymania i konserwacji istniejącego w obszarze rowu melioracji szczegółowej, a także przypadków realizacji w obszarze dopuszczonych planem mostów i przepustów.
- 9) Minimalną odległość budynków w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, symbolami: 07.29 MNu, 07.31 MNu, 07.32 MNu i 07.33 PU, od granicy lasu położonego w styczności z południową granicą tych obszarów ustala się na 12,00 m.
- 10) Zaleca się w trakcie realizacji zagospodarowywania na poszczególnych działkach budowlanych maksymalne oszczędzanie przed wycinką drzewostanu w obrębie terenów leśnych znajdujących się w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem 07.30 MNu.
- 11) W granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wprowadza się obowiązek ustanowienia nadzoru archeologicznego na czas trwania jakichkolwiek robót ziemnych w tej strefie - 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 scalania i 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 07.28 MNu, 07.29 MNu, 07.32 MNu i 07.33 PU 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 i wzajemnie ze sobą o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5,00m. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu („ślepej”) dłuższej niż 60,0m należy ją zakończyć placykiem do zawracania o wymiarach minimum 12,50m x 12,50m.
- 3) O ile w dalszej treści planu nie ustalono inaczej, podziały geodezyjne nieruchomości na działki budowlane w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, symbolami: 07.28 MNu, 07.29 MNu, 07.30 MNu, 07.31 MNu, 07.32 MNu, 07.33 PU 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 w obrębie nieruchomości podlegającej podziałowi, działek pod drogi publiczne projektowane niniejszym planem, a także działek pod poszerzenia istniejących dróg publicznych - zgodnie z rysunkiem planu.
 - c) Minimalną powierzchnię każdej nowotworzonej działki budowlanej ustala się na 1 000 m² za wyjątkiem wydzielenia 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.

- d) Minimalną szerokość frontu 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.
- e) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70⁰ a 90⁰.

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 szczelnych zbiorników bezodpływowych z ich okresowym wywozem na oczyszczalnię ścieków miasta Sochaczewa - 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 ograniczających obszary, 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 terenu ograniczonego pokazaną na rysunku planu lub opisaną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy, w uzgodnieniu z właścicielem terenu.
- 5) Wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych operatorów sieci tej infrastruktury.
- 6) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie terenu objętego niniejszym planem infrastrukturą techniczną, należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci tej infrastruktury.
- 7) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg według wymagań przepisów odrębnych.
- 8) 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, usług lub produkcji podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 9) Ustala się zaopatrzenie obszarów w gaz ziemny gazociągami średniego ciśnienia, na warunkach przepisów odrębnych.

- 10) 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) ewentualnej stacji transformatorowej, stosownie do potrzeb, w obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem 07.29 MNu - przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 11) W zakresie istniejącego rowu melioracyjnego, płynącego przez obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 07.27 ZP ustala się, że:
- 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.
- 12) Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci na warunkach przepisów odrębnych.
- 13) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszarów oznaczonych na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, symbolami 07.28 MNu, 07.29 MNu, 07.30 MNu, 07.31 MNu, 07.32 MNu, 07.33 PU:
- a) obsługę komunikacyjną działek przylegających do dróg publicznych istniejących lub projektowanych niniejszym planem zapewnią zjazdy bezpośrednie z tych dróg istniejące lub realizowane według potrzeb,
 - b) dostęp do drogi publicznej dla działek nie przylegających do dróg publicznych istniejących lub projektowanych niniejszym planem należy zapewnić, alternatywnie:
 - 1. poprzez drogi wewnętrzne, o ile ustalenia planu dopuszczają ich realizację,
 - 2. poprzez inne, zgodne z przepisami odrębnymi sposoby.
- 14) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, symbolami 07.28 MNu, 07.29 MNu, 07.30 MNu, 07.31 MNu, 07.32 MNu, na której zlokalizowane zostaną obiekty usługowe, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal usługowy.
- 15) Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do budynków z pomieszczeniami usługowymi należy przystosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 16) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych w obszarach objętych planem należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących, drenarskich urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejące i kolidujące urządzenia melioracyjne w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w oparciu o projekt przebudowy opracowany w porozumieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych Oddział w Płocku Inspektorat w Sochaczewie.

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 korytarza elektroenergetycznego 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 (np: 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 obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, symbolem 07.33 PU w wielkości 500 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.
- 4) Realizacja zabudowy o wysokości powyżej 10,0 m n.p.t. wymaga uprzedniego uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu

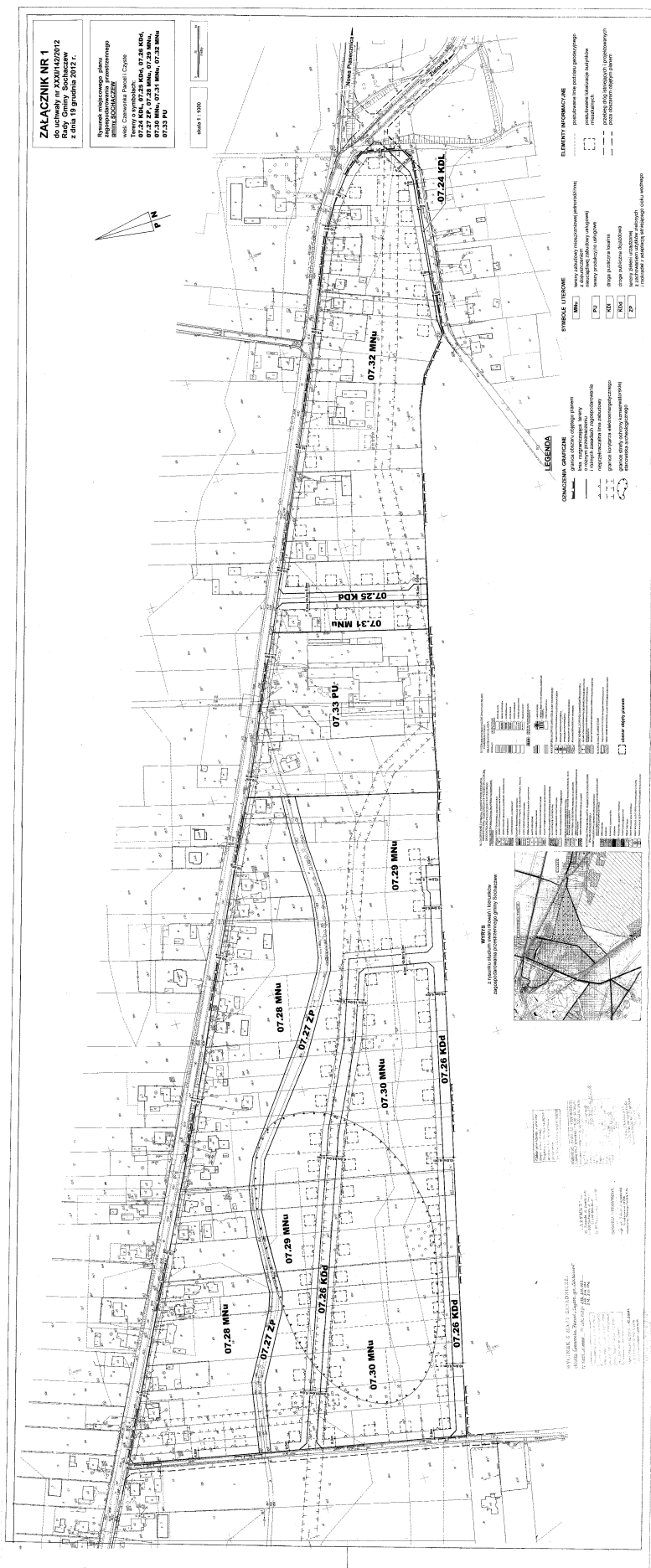
§ 7. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

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 Sochaczew:
Czesław Ćwikliński



Załącznik nr 2

do uchwały nr XXXI/142/2012
Rady Gminy Sochaczew
z dnia 19 grudnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Czerwonka Parcel i Czyste.

Po zapoznaniu się z uwagą wniesioną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew sporządzanego dla fragmentów wsi Czerwonka Parcel i Czyste złożoną dnia 7 marca 2012 r. przez Państwa Hannę i Andrzeja Wiśniewskich

postanawia się nie uwzględnić tej uwagi.

Uzasadnienie:

Uwaga (nazwana „oświadczeniem”) złożona dnia 7 marca 2012 r. przez Państwa Hannę i Andrzeja Wiśniewskich – właścicieli działki nr ewid. 105 w Czerwonce Parcel kwestionuje sporządzany plan w zakresie przebiegu jednego z dwóch odcinków projektowanej drogi publicznej gminnej dojazdowej (oznaczonej symbolem 7.26 KDd), biegnących w poprzek działki nr ewid. 105, t.j. odcinka usytuowanego bliżej środka działki.

Uwagi nie można uwzględnić, gdyż :

1. Kwestionowany uwagą odcinek projektowanej drogi publicznej jest niewielkim fragmentem dużo dłuższego odcinka tejże drogi, stanowiącego podstawowy układ komunikacyjny przeważającej części terenu objętego planem. Rezygnacja z projektowanej drogi na tym niewielkim fragmencie jest więc niemożliwa, gdyż prowadziłaby do powstania układu komunikacyjnego „przerwanego”, niefunkcjonalnego i nieekonomicznego.
2. Inni właściciele działek, w poprzek których również przebiega projektowana droga gminna podobnie jak to ma miejsce w przypadku działki nr ewid. 105, nie kwestionują ani potrzeby zaistnienia, ani samego usytuowania drogi.
3. Pozytywną opinię na temat projektu planu w całości wyraziła również w swojej opinii Gminna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał także wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji.
4. 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.
5. Autorzy uwagi nie zgłosili uwagi ponownie, po powtórny wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu z nie zmienionym przebiegiem projektowanej drogi na przedmiotowym odcinku.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXI/142/2012
Rady Gminy Sochaczew
z dnia 19 grudnia 2012 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), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Sochaczew rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Czerwonka Parcel i Czyste 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.