

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Sochaczew – fragment wsi Rozłazłów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012r. poz. 647 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XXI/88/2012 Rady Gminy Sochaczew z dnia 28 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozłazłów stwierdzając, że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r., Uchwałą Nr XLIV/193/2010 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 stycznia 2010 r., Uchwałą Nr LV/239/2010 z dnia 27 października 2010 r., Uchwałą Nr XXXIV/157/2013 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 lutego 2013r., Uchwałą Nr XXXIV/159/2013 z dnia 27 lutego 2013 r., Uchwałą Nr XXXV/166/2013 z dnia 27 marca 2013 r., Rada Gminy Sochaczew uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew obejmujący fragment wsi Rozłazłów;

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolami graficznymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1. rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
2. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,
3. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia planu,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3. przeznaczenia terenów – określone symbolem,
4. nieprzekraczalne linie zabudowy,
5. odległości elementów planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego,
2. przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w tekście i oznaczone symbolami,
3. nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy jednak nie więcej niż 1,5m ,
4. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi
5. miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
7. dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozłazłów dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **symbol MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
 - a) zabudowy jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - b) usługowych, usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,
 - c) użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną;
- 2) **symbol RM** – teren zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi , miejscami do parkowania, dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- 3) **symbol WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 4) **symbol Z** - tereny zieleni - doliny cieków oraz użytki zielone i mokradła;
- 5) **symbol KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę

nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

- 6) **symbol KDp** - tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg (po poszerzeniu) z możliwością ich przebudowy z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1. ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń o przęsłach prefabrykowanych betonowych;
2. ogrodzenia od strony dróg (ulic) należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia do 3,0m w głąb działki budowlanej z wyłączeniem terenu o symbolu 1RM, dla którego ustala się linię ogrodzenia odsuniętą minimum 5,0m od osi drogi publicznej,
3. dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym oraz na terenie działek, sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5m²;
4. sytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - 1) od linii rozgraniczających tereny komunikacji – 15,0m; 12,0m; 8,0m; 6,0m zgodnie z rysunkiem planu
 - 2) od linii stanowiących granice dróg wewnętrznych, wydzielanych w miarę potrzeb - 6,0m;
5. ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic chyba że ustalenia na rysunku planu stanowią inaczej;
6. sytuowanie budynków według nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem WS- 3,0m i 5,0m zgodnie z rysunkiem planu;
7. sytuowanie budynków według nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dolin cieków oraz użytków zielonych i mokradeł oznaczonych symbolem Z- 5,0m; 3,0m oraz w linii rozgraniczającej teren 12Z zgodnie z rysunkiem planu;
8. ustala się min odległość ogrodzeń – 3,0m od górnych krawędzi koryta rowów.
9. w celu konserwacji rowu należy zapewnić dostępność do rowu poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów sąsiednich.
10. w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy;
11. zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
12. dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
13. dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m

- od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
14. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych w terenach o symbolach MNU na 1000 m²; w terenach o symbolach RM na 2000 m², natomiast nowo wydzielana działka obejmująca dwa przeznaczenia (MNU i RM) na 1500 m².

§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. teren o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU, 24MNU, 25MNU;

- a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
 - na działkach mieszkaniowo – usługowych dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych lub jako wbudowane
 - dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu
 - dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 11,0m, dopuszcza się podpiwniczenie tych budynków ;
 - budynki gospodarcze, garażowe parterowe o maksymalnej wysokości 6,0m,
 - dla działek o funkcji mieszkaniowej, funkcji usługowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla działek o funkcji mieszkaniowej, funkcji usługowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna intensywność zabudowy 0,005
 - maksymalna intensywność zabudowy 1,5
 - dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - fragmenty terenów o symbolach 9MNU; 10MNU; 11MNU; 12MNU; 13MNU; 6MNU; znajdują się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV, obowiązują ustalenia § 14, ust. 4 pkt 3 ,
 - fragmenty terenów o symbolach 1MNU; 2MNU; 3MNU; 4MNU; 5MNU; 18MNU; 20MNU; 21MNU; 22MNU; 23MNU; 24MNU; znajdują się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia § 14, ust. 4 pkt 3 ,
 - fragmenty terenów o symbolu 9MNU; 11MNU; oraz tereny o symbolach 7MNU; 8MNU; 10MNU; 25MNU; są zmeliorowane.
 - w terenie o symbolu 21MNU znajduje się rów będący w ewidencji - rów B-4' oraz fragment rowu B- 4, który zostaje zlikwidowany i przeniesiony w teren o symbolu 11WS,
 - w terenie o symbolu 23MNU znajduje się fragment rowu będący w ewidencji, rów B-4 , który zostaje zlikwidowany i przeniesiony w teren o symbolu 13WS,
 - w terenie o symbolu 24MNU znajduje się fragment rowu będący w ewidencji, rów B-4 , który zostaje zlikwidowany i przeniesiony w teren o symbolu 12WS,

2. teren o symbolu 1RM, 2RM;

- a) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się remonty, przebudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z

- parametrami określonymi dla terenu,
- dopuszcza się prowadzenie agroturystyki
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 10,5m, dopuszcza się podpiwniczenie tych budynków ;
- budynki gospodarcze, garażowe, inwentarskie parterowe o maksymalnej wysokości 7,0m,
- powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie RM, a powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie RM,
- minimalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej znajdującej się w terenie RM - 0,005
- maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej znajdującej się w terenie RM - 1,5
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45° , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- fragment terenu o symbolu 2RM znajduje się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV, obowiązują ustalenia § 14, ust. 4 pkt 3,
- fragment terenu o symbolu 2RM jest zmeliorowany.

3. teren o symbolu 1WS; 2WS; 3WS; 4WS; 5WS; 6WS; 7WS; 8WS; 9WS; 10WS; 11WS; 12WS; 13WS;

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - rowy istniejące i projektowane,
 - zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
 - dopuszcza się przekrycie cieków wodnych ,celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną,
 - teren o symbolu 1WS i 2WS stanowi na fragmencie rów będący w ewidencji – rów WW-7,

4. teren o symbolu 1Z; 2Z; 3Z; 4Z; 5Z; 6Z; 7Z; 8Z; 9Z; 10Z; 11Z; 12Z; 13Z;

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni - dolin cieków oraz użytków zielonych i mokradeł
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz zabudowy,
 - dopuszcza się przejścia infrastruktury technicznej przez tereny o symbolach Z.
 - fragment terenu o symbolu 9Z oraz tereny o symbolach 2Z; 3Z; 5Z; 7Z; są zmeliorowane.

5. teren o symbolu 1KDD;

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca gminna (380737W) o zmiennej szerokości od 10,0 do 14,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - projektowane poszerzenie istniejącej drogi do 10,0m i 11,0m na odcinku od projektowanego rowu o symbolu 11 WS do istniejącej drogi o symbolu 2KDD zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

6. teren o symbolu 2KDD;

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga istniejąca o szerokości od 8,5m do 9,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

7. teren o symbolu 3KDD;

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga projektowana o szerokości 10,0m i 12,0m z sięgaczami o szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

8. teren o symbolu 4KDD; 6KDD; 10KDD; 11KDD; 12KDD:

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi projektowane o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

9. teren o symbolu 5KDD;

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca gminna (380702W) o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

10. teren o symbolu 7KDD; 16KDD;

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi projektowane o szerokości 10,0m (z zawrotkami) w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

11. teren o symbolu 8KDD; 9KDD;

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi istniejące o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

12. teren o symbolu 13KDD;

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga projektowana o szerokości 8,0m (z zawrotką) w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

15. teren o symbolu 14KDD;

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca o szerokości 8,0m (z zawrotką) w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

14. teren o symbolu 15KDD;

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca o szerokości 9,0 i 10,0m (od ul. Płockiej do działek ew. nr 46/10 i 46/5 w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, na dalszym przebiegu droga projektowana o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

15. teren o symbolu 17KDD;

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca gmina (380755W) po poszerzeniu szerokość od 5,0m do 7,7m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (łączna szerokość drogi 12,0m wraz z poszerzeniem poza granicami planu)-,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

16. teren o symbolu 1KDp;

- a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie drogi publicznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej występującej poza obszarem niniejszego planu – droga gminna nr 380734W (ul. Rozłazłowska),
 - teren o szerokości zmiennej do 5,5m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (łączna szerokość drogi 12,0m),

17. teren o symbolu 2KDp;

- a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie drogi publicznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej występujących poza obszarem niniejszego planu – droga gminna nr 380755W,
 - teren o szerokości 3,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (łączna szerokość drogi 11,0m),

18. teren o symbolu 3KDp;

- a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie drogi publicznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej występujących poza obszarem niniejszego planu – droga gminna nr 380755W,
 - teren o szerokości zmiennej od 2,0m do 2,4m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (łączna szerokość drogi 10,0m).
- c) istniejąca przydrożna kapliczka do przeniesienia

19. teren o symbolu 4KDp;

- a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie drogi publicznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej (trójkąt widoczności o wymiarach 5,0m x 5,0m)

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

§ 8. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.
2. ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3. ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód.
4. ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
5. tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo- usługowych”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
6. ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
7. na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

§ 9. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską i dobra kultury współczesnej, w związku z powyższym nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH .

§ 10. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO

ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ ZAGROZONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH.

- § 11.** Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ VII

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.

- § 12.** W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. nowo tworzone działki budowlane powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości w obszarach o symbolach MNU;
- min. powierzchnia działki dla zabudowy usługowej 1000,0 m² i szerokość frontu działki min. 20,0m;
2. nowo tworzone działki budowlane powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości w obszarach o symbolach RM;
- min. powierzchnia działki dla zabudowy usługowej 2000,0 m² i szerokość frontu działki min. 20,0m;
3. kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45-135°;
4. nowo tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi publiczne przylegające do terenów nie objęte niniejszym planem lub poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 10,0 m (zgodnie z zapotrzebowaniem);

ROZDZIAŁ VIII

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY.

- § 13.** Dla terenu objętego granicami niniejszego planu ustala się szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dla terenów o symbolu 1Z; 2Z; 3Z; 4Z; 5Z; 6Z; 7Z; 8Z; 9Z; 10Z; 11Z; 12Z; 13Z;

ROZDZIAŁ IX

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

- § 14.** W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Komunikacja.
1)powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne objęte planem oraz drogi

przyległe (na południu ul. Płocka , na północy ul. Rozłazłowska), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy.

2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:

- a) drogi publiczne określone niniejszym Planem symbolami KDD,
- b) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości o min. szerokości 10,0m,
- c) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu,
- d) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu, których projektowane jest poszerzenie .

3) ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca parkingowe dla samochodów w ilości min. 1 miejsce do parkowania na 100 m² pow. użytkowej oraz min. 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (w tym miejsca garażowe) ; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy tego terenu. W miejscach przeznaczonych na parkingi i postój pojazdów należy przeznaczyć minimum jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Warunek ten nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej.

2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

- 1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
- 2) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powiązanie układu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej projektowane w drogach dojazdowych.

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć lub z projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 160mm,
- 2) sieci wodociągowe wraz z hydrantami powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

3. Odprowadzenie ścieków:

- 1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają wstępnego oczyszczenia z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych , do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej

- sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 200mm,
- 4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia,
 - 5) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych
 - 3) realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 17,5m od osi napowietrznej linii sieci elektroenergetycznej 110kV oraz w odległości mniejszej niż 7,5m od osi napowietrznej linii sieci elektroenergetycznej 15kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, w tym zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ustalenie nie obowiązuje w sytuacji skablowania danej sieci elektroenergetycznej.
 - 4) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania, w przypadku wystąpienia potrzeb, nowych stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej bez konieczności zmiany planu,
 - 6) dla projektowanych stacji transformatorowych należy wydzielić działki o wymiarach 3,0x2,0m
5. Telekomunikacja:
- 1) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;
 - 2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.
6. Zaopatrzenie w gaz: zasilanie w gaz w oparciu projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm;
7. Zaopatrzenie w energię cieplną:
- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
 - 2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.
8. Usuwanie odpadów: zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ X

USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBU I TERMINU TYMCZASOWEGO
ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

§ 15. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

1. dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
2. nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

ROZDZIAŁ XI

USTALENIA DOTYCZĄCE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU OPŁATY Z
TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM
PLANU.

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach od 1MNU do 25MNU; w wysokości – 30% dla pozostałych terenów 0%.

ROZDZIAŁ XII

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Traci moc Uchwała Nr III/13/2002 Rady Gminy Sochaczew z dnia 11 grudnia 2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozłazłów Oraz Uchwała Nr XXXIV/133/2005 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 maja 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rozłazłów w zakresie obszarów i ustaleń objętych niniejszym planem.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.