

UCHWAŁA NR L/223/2010
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 23 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Sochaczew dla fragmentu wsi **Dachowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą nr XVII/73/2007 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 19 grudnia 2007 r., po stwierdzeniu pełnej zgodności z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew”,
Rada Gminy Sochaczew uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Dachowa oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **09.9 ZL ÷ 09.14 ZL, 09.15 ZP, 09.16 WS ÷ 09.18 WS, 09.59 WS, 09.60 WS, 09.19 KDI, 09.20 KDd ÷ 09.35 KDd, 09.56 KDd ÷ 09.58 KDd, 09.66 KDd ÷ 09.69 KDd, 09.36 MNu ÷ 09.53 MNu, 09.61 MNu ÷ 09.65 MNu, 09.54 RMu, 09.55 EE.**
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) 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 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 w Sochaczewie, 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, normy branżowe, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących 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) **tytułe prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 11) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, 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,

- 12) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć taką zabudowę wraz ze zlokalizowaną w niej funkcją usługową, której uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny,
- 13) **usługach o charakterze poligonowym** - należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie,
- 14) **strefie ochrony konserwatorskiej zabytków 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,
- 15) **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 zabytków archeologicznych,
- 5) granice korytarzy elektroenergetycznych,
- 6) charakterystyczne wymiary.

ROZDZIAŁ II

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 **09.36 MNu ÷ 09.53 MNu i 09.61 MNu ÷ 09.65 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 jednorodzinną 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 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 poligonowym.

- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń planu.
 - 5) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 30%.
 - 6) Nowobudowane ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych przyległych do obszarów winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych, 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, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy tego budynku od granicy pasa drogowego tej drogi ustala się na minimum 5,00 m.
 - 10) Istniejące w obszarach na dzień uchwalenia planu 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.
2. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **09.54 RMu**, przeznaczony jest do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - jako funkcji podstawowej, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwej zabudowy usługowej - jako funkcji uzupełniających, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:
- 1) Zabudowę mieszkaniową (zarówno zagrodową jak i jednorodzinną) 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) Budynki służące produkcji rolniczej, przechowywaniu środków produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wytworzonych produktów rolniczych realizować w formie budynków wolnostojących parterowych, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych.
- 3) Niezbędne w obrębie dopuszczonej w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomieszczenia gospodarcze i garaże realizować w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących parterowych towarzyszących budynkowi mieszkalnemu, przy czym ustala się, że:
- a) łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu 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 dach budynku ustala się jako dwuspadowy, 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, z tego samego materiału, 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.
- 4) Dopuszczoną w obszarze zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego, a także w formie budynków wolnostojących parterowych towarzyszących budynkowi mieszkalnemu, przy czym ustala się, że:
- a) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako budynku wolnostojącego 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 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.
- 5) Istniejące w obszarze w stanie istniejącym zagospodarowania terenu budynki : mieszkalne, służące produkcji rolniczej, przechowywaniu środków produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wytworzonych produktów rolniczych, a także nierolnicze budynki 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.
- 6) Dopuszcza się sytuowanie budynków służących produkcji rolniczej, przechowywaniu środków produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wytworzonych produktów rolniczych, a także budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń planu.
- 7) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 30%.
- 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, 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 i inne urządzenia techniczne muszą być zlicowane z ogrodzeniami.
- 11) W przypadku sytuowania budynku na działce budowlanej przylegającej do drogi wewnętrznej, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy tego budynku od granicy pasa drogowego tej drogi ustala się na minimum 5,00 m.
3. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **09.19 KDI**, przeznaczony jest do realizacji fragmentu drogi publicznej gminnej lokalnej we wsi Dachowa relacji Dachowa ÷ Lubiejew, łączącej istniejącą drogę krajową nr 2 Warszawa ÷ Poznań z drogą powiatową nr 3818W Sochaczew ÷ Rybno, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:
- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 12,00 m zgodnie z rysunkiem planu.

- 2) Jedna jezdnia o szerokości 6,00 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości minimum 2,00 m.
 - 3) Dopuszcza się realizację mostu lub przepustu nad istniejącym ciekim wodnym (rowem melioracyjnym), zatok parkingowych wzdłuż jezdni, ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,25 m oraz zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów, tablic informacyjnych i reklamowych, nośników reklamowych - pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.
4. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **09.20 KD_a ÷ 09.35 KD_a, 09.56 KD_d ÷ 09.58 KD_d i 09.66 KD_d ÷ 09.69 KD_d** przeznaczone są do adaptacji istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych gminnych dojazdowych wewnątrz wsi Dachowa, przy zachowaniu następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:
- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m - zgodnie z rysunkiem planu, za wyjątkiem drogi w obszarze **09.22 KD_d**, dla której szerokość w liniach rozgraniczających ustala się w wielkości 12,00 m.
 - 2) Jedna jezdnia o szerokości 5,00 m ÷ 6,00 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości minimum 2,00 m.
 - 3) W obrębie linii rozgraniczających tych obszarów dopuszcza się realizację mostów lub przepustów nad istniejącym ciekim wodnym (rowem melioracyjnym), zatok parkingowych wzdłuż jezdni, zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów, tablic informacyjnych i reklamowych, nośników reklamowych - pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.
5. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **09.15 ZP**, przeznaczony jest pod realizację **zieleni urządzonej**, z dopuszczeniem realizacji placu zabaw, urządzeń rekreacyjnych, elementów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
6. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **09.09 ZL ÷ 09.14 ZL** przeznaczone są pod **las i zadrzewienia oraz obiekty służące gospodarce leśnej** z dopuszczeniem realizacji ciągów spacerowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku nie powodujących konieczności wycinki istniejącego drzewostanu.
7. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **09.16 WS ÷ 09.18 WS, 09.59 WS i 09.60 WS** przeznaczone są **pod wody otwarte – ciek wodny** z dozwoloną lokalizacją infrastruktury wodnej i innej związanej z drożnością cieków i retencją wód.
8. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **09.55 EE**, przeznaczony jest pod realizację **stacyjnych urządzeń elektroenergetycznych**.

ROZDZIAŁ III

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, dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) Za wyjątkiem dróg publicznych i innych obiektów 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) Dopuszczalny poziom hałasu w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **09.36 MNu ÷ 09.53 MNu i 09.61 MNu ÷ 09.65 MNu** nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczona w tych obszarach zabudowa usługowa jako funkcja uzupełniająca nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny.
- 3) W obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **09.36 MNu ÷ 09.53 MNu i 09.61 MNu ÷ 09.65 MNu** minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej w obrębie obszarów) ustala się w wielkości minimum 60%.
- 4) W obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **09.54 RMu** minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej) ustala się w wielkości minimum 40%.
- 5) W obszarze oznaczonym na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **09.15 ZP** minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni nieruchomości w stanie istniejącym zagospodarowania terenu) ustala się w wielkości minimum 80%.
- 6) Realizacja ogrodzeń w miejscu krzyżowania się tych ogrodzeń z istniejącym ciekim wodnym (rowem melioracyjnym) w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **09.16 WS ÷ 09.18 WS, 09.59 WS i 09.60 WS** musi uwzględnić wykonanie w ogrodzeniu przejść dla drobnej fauny (ssaków, płazów i gadów) - w osi rowu, a także obustronnie wzdłuż jego skarp.
- 7) Minimalną odległość budynków od granicy lasu ustala się na 12,00 m.
- 8) W granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wprowadza się obowiązek ustanowienia nadzoru archeologicznego na czas trwania jakichkolwiek robót ziemnych w tych obszarach - na koszt inwestora i 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 - na koszt inwestora i w porozumieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków – Delegatura w Płocku.

ROZDZIAŁ IV

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 **09.54 RMu, 09.36 MNu, 09.37 MNu, 09.38 MNu, i 09.49 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 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) 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: **09.36 MNu ÷ 09.53 MNu i 09.61 MNu ÷ 09.65 MNu** oraz **09.54 RMu** 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) Zakazuje się wydzielania działek, którym nie zapewniono bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej (szerokością zgodną z przepisami odrębnymi) lub też dla których nie ustanowiono odpowiednich służebności drogowych, za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy

powiększeniu innej działki posiadającej już zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

- e) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70^0 a 110^0 .
- f) Minimalną szerokość frontu każdej nowowydzielanej działki budowlanej ustala się na 16,00 m.
- g) Istniejące w obszarach **09.43 MNu, 09.46 MNu, 09.48 MNu, 09.49 MNu, 09.50 MNu, 09.51 MNu i 09.52 MNu** nieruchomości ukształtowane w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą podlegać połączeniu i ponownemu podziałowi na działki budowlane, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu.

ROZDZIAŁ V

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 i ścieków powstających w wyniku prowadzonej działalności usługowej 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 lub usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 9) Ustala się docelowe zaopatrzenie obszarów w gaz ziemny gazociągami średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej.
- 10) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszarów z istniejących w stanie istniejącym zagospodarowania terenu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15,0 kV, znajdujących się, odpowiednio, w obrębie obszaru **09.37 MNu** i tuż za południową granicą terenu objętego planem - na warunkach określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej,
 - b) budowę zasilającej, kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15,0 kV i stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV, zlokalizowanej w obrębie obszaru oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolem **09.55 EE**, a także kablowych linii elektroenergetyczno-oświetleniowych niskiego napięcia stosownie do potrzeb (ze złączami kablowymi usytuowanymi w linii ogrodzeń działek budowlanych) - na warunkach określonych przez operatora sieci,
 - c) budowę (przy zwiększeniu mocy zapotrzebowanej) ewentualnych dodatkowych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **09.36 MNu ÷ 09.53 MNu** i **09.61 MNu ÷ 09.65 MNu** oraz **09.54 RMu** przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) możliwość wykorzystania energii dla potrzeb działalności usługowej i do celów grzewczych.

- 11) W zakresie istniejącego rowu melioracyjnego, płynącego przez obszary oznaczone na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami **09.16 WS ÷ 09.18 WS, 09.59 WS i 09.60 WS** ustala się, że:
- a) wszelkie prace związane z przebudową istniejącego rowu melioracyjnego, w tym zwłaszcza jego skanalizowanie na odcinkach, gdzie koliduje on z planowanym zagospodarowaniem terenu mogą się odbywać za zgodą i na warunkach zarządcy rowu,
 - b) traktowanie istniejącego rowu melioracyjnego jako odbiornika oczyszczonych ścieków deszczowych wymaga zapewnienia właściwej jego przepustowości na całym odcinku poniżej miejsca zrzutu tych ścieków,
 - c) zagospodarowanie terenu wymaga zapewnienia dostępu do rowu dla celów jego konserwacji.
- 12) Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci stosownie do potrzeb, na warunkach przepisów odrębnych.
- 13) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszarów oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami **09.36 MNu ÷ 09.53 MNu i 09.61 MNu ÷ 09.65 MNu** oraz **09.54 RMu** :
- 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 poprzez drogi wewnętrzne wydzielone w obszarze w oparciu o ustalenia planu.
- 14) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, 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.
- 15) 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.
- 16) Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do budynków z pomieszczeniami usługowymi należy przystosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBÓW I TERMINÓW TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

§ 6.

Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie tereny mogą być zagospodarowywane i wykorzystywane w sposób dotychczasowy.
- 2) Do czasu realizacji na warunkach planu systemu zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącej w obszarach zabudowy w sposób dotychczasowy.

ROZDZIAŁ VII

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENU.

§7.

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

- 1) W obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach przepisów odrębnych. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznej (n. p. poprzez jej skablowanie) niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują.

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 8.

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 IX

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9.

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.