

**UCHWAŁA NR LVIII/235/2017**  
**RADY GMINY SOCHACZEW**  
**z dnia 20 grudnia 2017 r.**

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Nowe Mostki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 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 (tekst jednolity w Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą nr V/24/2015 z dnia 25 lutego 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Nowe Mostki, Rada Gminy Sochaczew uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew” zatwierdzonego uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r..
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentu gminy Sochaczew, położonego na południe do drogi gminnej Nowe Mostki ÷ Orły Cesin i na zachód od drogi gminnej we wsi Nowe Mostki, stanowiącego obszar oznaczony na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolem **24.85 U**.
3. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa :
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 4) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu,
  - 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
4. 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) Rozstrzygnięcia 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**.

5. 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 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) **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; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie, rynna, rura spustowa, podokiennik, detale wystroju zewnętrznego budynku,
- 8) **usługach ponadlokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usługowe o znaczeniu gminnym, powiatowym, wojewódzkim lub krajowym, zazwyczaj prestiżowe, unikatowe lub wysoce wyspecjalizowane, z zakresu: administracji i zarządzania, nauki, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, handlu o powierzchni sprzedaży do 300 m<sup>2</sup>, bankowości, hotelarstwa, gastronomii, kultury, kultu religijnego, rekreacji, turystyki,
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony w procentach, będący ilorazem sumy

powierzchni wszystkich fragmentów działki budowlanej, na których występuje grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni całej działki budowlanej, pomnożonym przez 100,

przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (wraz z symbolem liczbowo-literowym przypisanym do obszaru ograniczonego tą linią),
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - 4) charakterystyczne wymiary,
7. Pozostałe, nie wymienione w ust. 6, elementy rysunku planu, w tym treść podkładu mapowego oraz oznaczenia liczbowo-literowe i linie rozgraniczające terenów z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, położonych poza granicami obszaru objętego planem, mają charakter informacyjny i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU I GABARYTÓW OBIEKTÓW.

#### § 2.

Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.85 U** przeznaczony jest pod **zabudowę usługową z zakresu usług ponadlokalnych**, przy zachowaniu następujących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów obiektów:

- 1) Forma zabudowy – budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak pokazano na rysunku planu, usytuowana w odległościach, odpowiednio, 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej Nowe Mostki ÷ Orły Cesin i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej we wsi Nowe Mostki (przyległej do obszaru od strony wschodniej).
- 3) Maksymalną wielkość powierzchni zabudowy ustala się na 50%.
- 4) Minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,1, a maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 1,0.
- 5) Szerokość elewacji frontowych budynków – 10m÷56m.
- 6) Dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 15°.

- 7) Maksymalna wysokość zabudowy – 14 m ponad poziom terenu.
- 8) Istniejące w obszarze na dzień uchwalenia planu budynki, budowle i urządzenia budowlane przeznacza się do utrzymania i użytkowania wraz z dopuszczeniem ich rozbiórki, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania – na cele i na warunkach określonych niniejszym planem.

### ROZDZIAŁ III

#### USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

##### § 3.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i przyrody :

- 1) Zakazuje się realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zarówno tych „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” jak i tych „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych.
- 2) Uciążliwość dopuszczonych do realizacji w obszarze obiektów budowlanych, za wyjątkiem spełniających wymogi przepisów odrębnych sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor (zarządca) ma tytuł prawny.
- 3) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych – według wymagań przepisów odrębnych.
- 4) Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 30%.

### ROZDZIAŁ IV

#### USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

##### § 4.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału nieruchomości” w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia „scalania i podziału nieruchomości” w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku „scalania i podziału nieruchomości”:
  - a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 22,0 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien się zawierać pomiędzy 70<sup>0</sup> a 110<sup>0</sup>.

## ROZDZIAŁ V

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

#### § 5.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie gminy Sochaczew sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszaru w następujące sieci :
  - a) wodociągową, uwzględniającą także konieczność zapewnienia odpowiedniej (wynikającej z przepisów odrębnych) ilości wody dla celów gaśniczych o średnicy przewodów minimum 90 mm,
  - b) kanalizacji sanitarnej (grawitacyjnej lub ciśnieniowej) o średnicy przewodów minimum 40 mm,
  - c) kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów minimum 0,1 m,
  - d) elektroenergetyczną (napowietrzną lub kablową) i oświetleniową,
  - e) telekomunikacyjną kablową (w tym światłowodową),
  - f) gazową średniego ciśnienia o średnicy przewodów minimum 32 mm,przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.
- 2) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych (ścieków z działalności usługowej o charakterze ścieków bytowych) do szczelnego zbiornika ścieków, z ich okresowym wywozem na oczyszczalnię ścieków miasta Sochaczewa - w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej.
- 3) W obrębie obszaru 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 terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych ograniczających obszar, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 4) Odnośnie wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, ustala się:
  - a) obowiązek odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych (ścieków deszczowych) systemem kanalizacji

- deszczowej i ich oczyszczania przed odprowadzeniem do odpowiedniego odbiornika,
- b) dopuszcza się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych (otwartych lub zamkniętych) z możliwością ich wykorzystywania w obrębie obszaru do celów sanitarno-porządkowych, nawodnieniowych i przeciwpożarowych.
- 5) Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów grzewczych i technologicznych z istniejącego w pobliżu obszaru gazociągu średniego ciśnienia, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
  - 6) Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się wykorzystywanie dla potrzeb grzewczych i technologicznych oprócz gazu ziemnego także gazu propan-butan lub bez spalinowych czynników energetycznych, w tym odnawialnych źródeł energii.
  - 7) W zakresie zaopatrzenia obiektów w obszarze w energię elektryczną ustala się:
    - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszaru z istniejącego układu sieci elektroenergetycznych, na warunkach przepisów odrębnych,
    - b) budowę nowych linii elektroenergetycznych (z preferencją dla linii kablowych) oraz, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, budowę zakładowej stacji transformatorowej (wolnostojącej lub wbudowanej), na warunkach przepisów odrębnych,
    - c) możliwość wykorzystywania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł wytwórczych energii elektrycznej odnawialnej, realizowanych w obszarze, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
  - 8) Ustala się korzystanie z istniejących systemów łączności publicznej, na warunkach przepisów odrębnych.
  - 9) Ustala się gromadzenie i utylizację wytwarzanych w obszarze odpadów stałych według wymagań przepisów odrębnych.
  - 10) Przy zachowaniu przepisów odrębnych ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez:
    - a) główny zjazd bezpośredni od przylegającej do obszaru od strony północnej drogi gminnej Nowe Mostki ÷ Orły Ciesin,
    - b) co najwyżej dwa pomocnicze zjazdy bezpośrednie od przyległej do obszaru od strony wschodniej drogi gminnej we wsi Nowe Mostki.
  - 11) Ustala się obowiązek realizacji w obszarze miejsc parkingowych dla samochodów osobowych pracowników i klientów w ilości dostosowanej do specyfiki i skali prowadzonej w obszarze działalności usługowej, lecz nie mniej niż w ilości będącej sumą liczb wyliczonych według następujących wskaźników:
    - a) 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na 10 zatrudnionych,
    - b) 1 miejsce parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nadziemnych kondygnacji budynków,

przy czym należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 12) Ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych na samochody dostawcze w ilości dostosowanej do występujących potrzeb.
- 13) Nakazuje się realizację parkingów dla rowerów o ilości miejsc parkowania rowerów wynoszącej co najmniej 15% liczby miejsc parkingowych określonej w pkt 11 dla samochodów osobowych.

## ROZDZIAŁ VI

### USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBU I TERMINU TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

#### § 6.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu :

- 1) Do dnia uzyskania pozwolenia na budowę celem realizacji zagospodarowania terenu zgodnego z jego przeznaczeniem w planie, przy zachowaniu przepisów odrębnych, dopuszcza się wykorzystywanie niezabudowanych fragmentów terenu na cele rolniczej produkcji roślinnej, jednak bez możliwości budowy służących tej produkcji budynków, budowli i urządzeń budowlanych.
- 2) Do dnia uzyskania pozwolenia na budowę celem realizacji zagospodarowania terenu zgodnego z jego przeznaczeniem w planie, przy zachowaniu przepisów odrębnych, dopuszcza się utrzymanie i użytkowanie istniejących w obszarze obiektów budowlanych w sposób zgodny z ich przeznaczeniem obowiązującym na dzień uchwalenia planu.

## ROZDZIAŁ VII

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

#### § 7.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wielkości 30%.

ROZDZIAŁ VIII  
PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 8.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej gminy Sochaczew.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
4. W granicach terenu objętego niniejszym planem tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzone uchwałami Rady Gminy w Sochaczewie, odpowiednio, nr XIII/54/2003 z dnia 30 września 2003 r. i nr XLVII/215/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r..

Przewodniczący Rady Gminy  
Czesław Ćwikliński



Załącznik nr 2  
do uchwały nr LIII/235/2017  
Rady Gminy Sochaczew  
z dnia 20 grudnia 2017 roku

### Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Nowe Mostki

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Sochaczew stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Nowe Mostki osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag. Nie występuje zatem potrzeba rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady Gminy  
Czesław Ćwikliński

Załącznik nr 3  
do uchwały nr LIII/235/2017  
Rady Gminy Sochaczew  
z dnia 20 grudnia 2017 roku

### Rozstrzygnięcie

dotyczące sposobu realizacji oraz zasad finansowania zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są konsekwencją niniejszej uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Nowe Mostki

Ponieważ w projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Nowe Mostki nie zapisano żadnych zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Sochaczew, to nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia w zakresie sposobu realizacji oraz zasad finansowania tych zadań.

Przewodniczący Rady Gminy  
Czesław Ćwikliński