

UCHWAŁA NR L/225/2010
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 23 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentów wsi **Kąty i Bronisławy** w gminie Sochaczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 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 XXII/92/2008 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 4 czerwca 2008 r., po stwierdzeniu pełnej zgodności z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew”,
Rada Gminy w Sochaczewie uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Kąty i Bronisławy oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami, odpowiednio, Kąty: **18.16 KDI, 18.17 KDd, 18.18 KDd, 18.19 MNu, 18.20 MNu, 18.21 ZP, EE** i Bronisławy: **04.6 KDI, 04.7 KDI, 04.8 KDd, 04.9 KDd, 04.10 KDd, 04.11 KDd, 04.12 KDd, 04.13 KDd, 04.14 KDd, 04.19 KDd, 04.20 KDd, 04.15 MNu, 04.16 MNu, 04.17 MNu, 04.18 MNu.**

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej w dniu uchwalenia planu 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 11) **usługach o charakterze poligonowym** - należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie,

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) 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 **18.19 MNu, 18 20 MNu, 04.15 MNu, 04.16 MNu, 04.17 MNu, 04.18 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 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 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,
 - c) dachy budynków ustala się jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, pokryte tym

- samym materiałem, co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
- d) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 6,00 m.
- 3) Dopuszczoną w obszarach zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących, przy czym ustala się, że:
- a) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- b) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej wysokość posadowienia parteru budynku (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m;
- c) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej jako towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej dach budynku ustala się jako symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, o wysokości kalenicy budynku (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) nie wyższej niż 6,00 m i o pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, z tego samego materiału co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
- d) w obszarze **18.20 MNu**, na działkach przylegających do obszaru **18.21 ZP**, dopuszcza się zabudowę usługową nie spełniającą warunków sformułowanych w ppkt a), a także dopuszcza się wykorzystywanie dla potrzeb działalności usługowej na tych działkach także fragmentów obszaru **18.21 ZP**, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- e) 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 40%.
- 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 i siatki na słupkach, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie żywopłotów i murków kamiennych.
- 7) Reklamy i szyldy na terenach przylegających do drogi publicznej można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach, przy czym reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

- 8) Złącza kablowe i inne urządzenia techniczne muszą być zlicowane z ogrodzeniami.
- 9) W przypadku sytuowania budynku na działce budowlanej przylegającej do drogi wewnętrznej, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy tego budynku od granicy pasa drogowego tej drogi ustala się na minimum 5,00 m.
- 10) Istniejące w obszarach **04.15 MNu, 04.16 MNu i 18.20 MNu** na dzień uchwalenia planu budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe 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 obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **04.6 KDI, 04.7 KDI i 18.16 KDI**, przeznaczone są do realizacji dróg publicznych lokalnych, przy zachowaniu następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) Linie rozgraniczające i szerokość pasa drogowego według charakterystycznych wymiarów zamieszczonych na rysunku planu.
- 2) Jedna jezdnia o szerokości minimalnej 6,00 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości 2,00 m.
- 3) Dopuszcza się realizację 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.

3. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **04.8 KDd, 04.9 KDd, 04.10 KDd, 04.11 KDd, 04.12 KDd, 04.13 KDd, 04.14 KDd, 04.19 KDd, 04.20 KDd, 18.17 KDd i 18.18 KDd** przeznaczone są do adaptacji istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych dojazdowych jako dróg gminnych, 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 2,00 m, przy czym drogi w obszarach: **04.12 KDd, 04.13 KDd, 04.14 KDd, 04.19 KDd, 04.20 KDd, 18.17 KDd i 18.18 KD** mogą być zrealizowane jako drogi pieszo-jezdne.
- 3) W obrębie linii rozgraniczających tych obszarów dopuszcza się realizację 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.
4. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **18.21 ZP**, przeznaczony jest pod realizację

zieleni urządzonej z adaptacją istniejącego cieków wodnego, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Dopuszcza się realizację ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych, elementów małej architektury, urządzeń infrastruktury wodnej i innej związanej z drożnością cieków i retencją wód, mostów i przepustów nad istniejącym ciekami wodnymi (rowem melioracyjnym), urządzeń i sieci infrastruktury technicznej - w tym także na potrzeby działalności usługowej prowadzonej na działkach w obszarze **18.20 MNu**, przylegających do obszaru **18.21 ZP**.
 - 2) Realizacja zagospodarowania zapewnić musi funkcjonowanie wzdłuż istniejącego w obszarze rowu melioracyjnego lokalnego korytarza ekologicznego.
5. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **EE** przeznaczony jest pod realizację **stacyjnych urządzeń elektroenergetycznych**.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

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

- 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 obowiązujących na dzień uchwalenia niniejszego planu.
- 2) Dopuszczalny poziom hałasu w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **18.19 MNu, 18 20 MNu, 04.15 MNu, 04.16 MNu, 04.17 MNu, 04.18 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: **18.19 MNu, 18 20 MNu, 04.15 MNu, 04.16 MNu, 04.17 MNu, 04.18 MNu** minimalną powierzchnię biologicznie czynną t. j. powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej w obrębie obszarów) ustala się w wielkości minimum 60%.

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 obszarze **18.19 MNu** dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 6,00 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 70,0 m należy ją zakończyć placykiem 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: **18.19 MNu, 18 20 MNu, 04.15 MNu, 04.16 MNu, 04.17 MNu, 04.18 MNu** 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) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 45⁰ a 90⁰.
 - e) Minimalną szerokość frontu każdej nowowydzielanej działki budowlanej ustala się na 18,00 m
 - f) Zakazuje się wydzielania działek, którym nie zapewniono bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej (szerokością zgodną z przepisami odrębnymi), za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej już zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

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 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) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie terenu objętego niniejszym planem infrastrukturą techniczną, należy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej.
- 6) W trakcie realizacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących melioracyjnych urządzeń drenarskich. W przypadku zaistnienia kolizji nowego zagospodarowania z tymi urządzeniami, należy kolidujące melioracyjne urządzenia drenarskie przebudować w zakresie umożliwiającym niezakłócone funkcjonowanie drenowania także na gruntach rolnych nie obejmowanych niniejszym planem i przy poszanowaniu przepisów odrębnych.
- 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 gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej.
- 10) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszarów z napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV, biegnącej na fragmentach 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 **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) możliwość wykorzystania energii do celów tradycyjnych, a także dla potrzeb działalności usługowej i do celów grzewczych.
- 11) W zakresie istniejącego rowu melioracyjnego, płynącego przez obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolem **18.21 ZP** ustala się, że:
 - a) wszelkie prace związane z przebudową istniejącego rowu melioracyjnego 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, a w szczególności powstrzymania się od budowy ogrodzeń w odległości minimum 1,50 m od krawędzi rowu.
- 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 **18.19 MNu, 18 20 MNu, 04.15 MNu, 04.16 MNu, 04.17 MNu, 04.18 MNu** :
 - a) obsługę komunikacyjną działek przylegających do dróg publicznych istniejących lub projektowanych niniejszym planem zapewnić poprzez 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 zlokalizowana zostanie zabudowa usługowa, 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 STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM PLANU.

§ 6. 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 VII

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 7. W granicach terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony Uchwałą nr III/13/2002 Rady Gminy Sochaczew z dnia 11 grudnia 2002 r..

§ 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.

