

UCHWAŁA NR XXII/101/2008
RADY GMINY W SOCHACZEWIE
z dnia 4 czerwca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Sochaczew we 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 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 XV/51/07 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 17 października 2007 r., po stwierdzeniu pełnej zgodności z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew”

Rada Gminy w Sochaczewie uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Nowe Mostki oznaczonego na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolami: **24.10 ZP, 24.11 ZP, 24.12 ZL, 24.13 KdD, 24.14 MNu, 24.15 MN, 24.16 MN, 24.17 MNu.**

2. Niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. 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, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralną częścią są :
 - 1) Część graficzna (rysunek planu sporządzony na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka

Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej), stanowiąca **załącznik nr 1**.

- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 3**.

6. 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) **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: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz innych detali wystroju zewnętrznego budynku,
- 8) **nieuciążliwej zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć taką zabudowę wraz ze zlokalizowaną w niej funkcją usługową, która pod względem oddziaływania na różne elementy środowiska ogranicza się do terenu własnej działki i nie narusza interesu osób trzecich oraz ustawowych norm ochrony środowiska,
- 9) **usługach o charakterze poligonowym** - należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie,
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi

realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

- 11) **małym domu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynki wielorodzinne o niewielkiej wysokości (maksymalnie do trzech kondygnacji, licząc z ewentualnym poddaszem użytkowym) zawierające do czterech mieszkań,
- 12) **stanie istniejącym zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu,
- 13) **trybie scalania i podziału nieruchomości** – należy przez to rozumieć szczególny sposób i tryb dokonywania scalania i podziału nieruchomości przewidziany w przepisach odrębnych;

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

7. 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 terenów,
- 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, A TAKŻE WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.

§ 2. 1. Ustala się, że obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały symbolem 24.14 MNu, przeznaczony jest pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy usługowej, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizować w formie budynków mieszkalnych wolnostojących parterowych, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, przy czym ustala się, że:

- a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzonego od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) wynosić będzie maksymalnie 1,00 m;
 - b) dachy budynków będą dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu i brązu.
- 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 i 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 obszarze nieuciążliwą zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących parterowych, przy czym ustala się, że:
- a) 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) 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 i 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;
 - e) zakazuje się realizacji usług o charakterze poligonowym.

- 4) Istniejące w obszarze w stanie istniejącym zagospodarowania terenu 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.
- 5) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń planu.
- 6) Nowobudowane ogrodzenia działek budowlanych od strony obydwu dróg publicznych, do których przylega obszar, winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych, siatki na słupkach itp.

2. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.15 MN**, przeznaczony jest pod realizację **zabudowy mieszkaniowej**, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Zabudowę mieszkaniową realizować w formie małych domów mieszkalnych, budynków mieszkalnych w układzie szeregowym, atrialnym, bliźniaczym lub też wolnostojących budynków mieszkalnych, 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 symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu i brązu;
 - c) wysokość kalenicy budynku wynosić będzie maksymalnie 11,00 m.
- 2) Niezbędne w obrębie zabudowy mieszkaniowej 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 symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu i 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) Istniejące w północnej części obszaru w stanie istniejącym zagospodarowania terenu 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.
- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń planu.
- 5) Nowobudowane ogrodzenia działek budowlanych od strony obydwu dróg publicznych, do których przylega obszar, winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych, siatki na słupkach itp.

3. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.16 MN**, przeznaczony jest pod realizację **zabudowy mieszkaniowej**, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Zabudowę mieszkaniową realizować w formie małych domów mieszkalnych, budynków mieszkalnych w układzie szeregowym, atrialnym, bliźniaczym lub też wolnostojących budynków mieszkalnych, 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 symetryczne 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 i brązu;
 - c) wysokość kalenicy budynku wynosić będzie maksymalnie 11,00 m.
- 2) Niezbędne w obrębie zabudowy mieszkaniowej 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 symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu i 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) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń planu.
- 4) Ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi publicznej, do której przylega obszar, winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych, siatki na słupkach itp.

4. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.17 MNu**, przeznaczony jest pod realizację **zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy usługowej**, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Zabudowę mieszkaniową realizować w formie małych domów mieszkalnych, budynków mieszkalnych w układzie szeregowym, atrialnym, bliźniaczym lub też wolnostojących budynków, 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 i brązu;
 - c) wysokość kalenicy budynku wynosić będzie maksymalnie 11,00 m.
- 2) Niezbędne w obrębie zabudowy mieszkaniowej 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 symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu i 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 obszarze nieuciążliwą zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących, przy czym ustala się, że:

- a) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych zlokalizowanych na wydzielonych działkach służących wyłącznie zabudowie usługowej, usytuowanych w styczności z drogą powiatową Kożuszki ÷ Żelazowa Wola, w północno-wschodnim i południowo-wschodnim narożnikach obszaru, o maksymalnej powierzchni każdej z tych działek wynoszącej 3000 m²;
 - c) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m;
 - d) 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° ÷ 45°, 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 i brązu, z tego samego materiału co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
 - e) w przypadku realizacji wolnostojących budynków zlokalizowanych na wydzielonych działkach służących wyłącznie zabudowie usługowej wysokość kalenicy budynku (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić może maksymalnie 11,00 m;
 - f) 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) Ogrodzenia działek budowlanych od strony obydwu dróg publicznych, do których przylega obszar, winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych, siatki na słupkach itp.

5. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.13 KDD**, przeznaczony jest do realizacji nowego odcinka drogi publicznej gminnej dojazdowej we wsi Nowe Mostki, łączącej istniejącą drogę gminną – działkę nr ewid. 160/2 z drogą powiatową Kożuszki ÷ Żelazowa Wola, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Jedna jezdnia o szerokości 5,00÷6,00 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości minimum 2,00 m.

- 3) Dopuszcza się realizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni, ścieżki rowerowej oraz zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów, tablic informacyjnych i reklamowych, nośników reklamowych - pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

6. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.10 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, oczek wodnych, elementów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i.t.p.
- 2) Dopuszcza się realizację w poprzek obszaru co najwyżej dwóch dróg wewnętrznych :
 - a) służącej obsłudze komunikacyjnej działek dopuszczonych do wydzielenia w obrębie działki nr ewid. 164,
 - b) służącej powiązaniu sieci dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.15 MN** i **24.17 MNu**.
- 3) Realizacja zagospodarowania zapewnić musi funkcjonowanie wzdłuż istniejącego w obszarze rowu melioracyjnego lokalnego korytarza ekologicznego.

7. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.11 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, oczek wodnych, elementów małej architektury urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i.t.p.
- 2) Dopuszcza się realizację co najwyżej jednej drogi wewnętrznej o szerokości pasa drogowego 10,00 m, służącej powiązaniu sieci dróg wewnętrznych dopuszczonych do realizacji w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.16 MN** i **24.17 MNu**.
- 3) Realizacja zagospodarowania zapewnić musi funkcjonowanie wzdłuż istniejącego w obszarze rowu melioracyjnego lokalnego korytarza ekologicznego.

8. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.12 ZL**, przeznaczony jest pod **lasy i zadrzewienia** z dopuszczeniem realizacji ciągów spacerowych oraz urządzeń rekreacyjnych bez potrzeby wycinki istniejącego drzewostanu.

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 obiektów infrastruktury technicznej i przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu w obszarach zakazuje się realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych i to zarówno tych „wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko” jak i tych, „dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany”.
- 2) Dopuszczalny poziom hałasu w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.14 MNu** i **24.17 MNu** nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) W obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.14 MNu**, **24.15 MN**, **24.16 MN**, **24.17 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%.
- 4) W obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.10 ZP** i **24.11 ZP** minimalną powierzchnię biologicznie czynną t. j. powierzchnię nieutwardzoną (w stosunku do całej powierzchni nieruchomości w stanie istniejącym zagospodarowania terenu) ustala się w wielkości minimum 80%.

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) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych w obszarach **24.14 MNu**, **24.15 MN**, **24.16 MN**, **24.17 MNu**, **24.10 ZP** i **24.11 ZP** dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 10,00 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 „ślepej” należy ją zakończyć placikiem do zawracania o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m.
- 2) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych w obszarach **24.14 MNu**, **24.15 MN**, **24.16 MN**, **24.17 MNu** dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod realizację ciągów pieszych i rekreacji osiedlowej.

- 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: **24.14 MNu, 24.15 MN, 24.16 MN, 24.17 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 w obszarze dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, zgodnie z rysunkiem planu, działek pod poszerzenia przyległych do tego obszaru istniejących dróg publicznych, a także po wydzieleniu działek pod realizację drogi publicznej gminnej oznaczonej na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.13 KDD**.
 - c) Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 1, ustala się na minimum 6,00 m, a odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków od ciągów pieszych i rekreacji osiedlowej, o których mowa w pkt 2 ustala się na minimum 4,00 m.
 - d) 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, drogi wewnętrzne, o których mowa w pkt 1 lub ciągi piesze i rekreacji osiedlowej, o których mowa w pkt 2.
 - e) Zakazuje się wydzielenia działek, którym nie zapewniono bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub 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.
 - f) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70⁰ a 90⁰.
- 4) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, przepisów odrębnych oraz warunków jak w pkt 1÷3 ustala się, że nieruchomości położone w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **24.15 MN, 24.16 MN, 24.17 MNu** mogą być scalane i dzielone na działki budowlane wyłącznie w trybie scalania i podziału nieruchomości. Warunek ten nie obowiązuje w przypadku, gdy wszystkie nieruchomości w obszarze mają jednego właściciela.

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, dróg wewnętrznych i ciągów pieszych, 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 do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające te ścieki do wymaganego przepisami odrębnymi stopnia, umiejscowione przed zrzutem tych ścieków do rowu melioracyjnego biegnącego przez teren objęty planem.
- 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 z wykorzystaniem gazu do celów grzewczych.
- 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 tuż za północną i wschodnią granicą terenu objętego planem - na warunkach określonych przez operatora sieci elektroenergetycznej,
 - b) budowę zasilającej, kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15,0 kV, zlokalizowanej w obrębie terenu objętego planem stacji transformatorowej 15 kV/0,4 kV i 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, na terenie własnym inwestora i przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) możliwość wykorzystania energii do celów tradycyjnych, a także dla potrzeb działalności usługowej i do celów grzewczych.
- 11) W zakresie istniejących rowów melioracyjnych ustala się, że:
 - a) wszelkie prace związane z przebudową istniejących rowów melioracyjnych, w tym zwłaszcza skanalizowanie istniejącego rowu 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 rowów dla celów ich konserwacji.
- 12) Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.
- 13) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oznaczonego na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.14 MNu** :
 - a) obsługę komunikacyjną działek przylegających do dróg publicznych graniczących z obszarem zapewnią zjazdy bezpośrednio z tych dróg istniejące lub realizowane według potrzeb,

- b) dostęp do drogi publicznej dla działek nie przylegających do dróg publicznych graniczących z obszarem należy zapewnić, alternatywnie:
 - 1. poprzez ustanowienie stosownych służebności drogowych,
 - 2. poprzez drogi wewnętrzne wydzielone w obszarze w oparciu o ustalenia planu, przy czym dla działek wydzielonych z nieruchomości w istniejącym stanie zagospodarowania terenu oznaczonej nr ewid. 164 dopuszcza się przebieg poprzeczny drogi wewnętrznej poprzez obszary oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **24.10 ZP** i **24.15 MN**.
- 14) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oznaczonego na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.15 MN** :
 - a) obsługę komunikacyjną działek przylegających do dróg publicznych graniczących z obszarem dopuszcza się poprzez zjazdy bezpośrednio z tych dróg - istniejące lub realizowane według potrzeb,
 - b) dostęp do drogi publicznej dla działek budowlanych wydzielonych w obszarze, w tym także dla działek nie przylegających do dróg publicznych graniczących z obszarem, należy zapewnić, alternatywnie:
 - 1. poprzez ustanowienie stosownych służebności drogowych,
 - 2. poprzez drogi wewnętrzne wydzielone w obszarze w oparciu o ustalenia planu, przy czym dopuszcza się połączenie sieci tychże dróg wewnętrznych z siecią dróg wewnętrznych wydzielonych w obszarze oznaczonym na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.17 MNu** co najwyżej jedną drogą wewnętrzną biegnącą poprzecznie poprzez obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.10 ZP**.
- 15) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oznaczonego na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.16 MN** :
 - a) obsługę komunikacyjną działek przylegających do drogi publicznej graniczącej z obszarem dopuszcza się poprzez realizowane według potrzeb zjazdy bezpośrednio z tej drogi,
 - b) dostęp do drogi publicznej dla działek budowlanych wydzielonych w obszarze, w tym także dla działek nie przylegających do drogi publicznej graniczącej z obszarem, należy zapewnić, alternatywnie:
 - 1. poprzez ustanowienie stosownych służebności drogowych,
 - 2. poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną w obszarze w oparciu o ustalenia planu, przy czym dopuszcza się połączenie tejże drogi wewnętrznej z siecią dróg wewnętrznych wydzielonych w obszarze oznaczonym na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.17 MNu** co najwyżej jednym przebiegiem poprzecznym poprzez obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.11 ZP**.

- 16) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru oznaczonego na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.17 MNu** :
- a) obsługę komunikacyjną działek przylegających do dróg publicznych graniczących z obszarem (powiatowej, gminnej – działki nr ewid. 160/2 i gminnej stanowiącej obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.13 KDD**) dopuszcza się poprzez realizowane według potrzeb zjazdu bezpośrednie z tych dróg, przy czym obsługę komunikacyjną działki przylegającej równocześnie do dwóch dróg publicznych graniczących z obszarem (powiatowej i gminnej) dopuszcza się wyłącznie od drogi gminnej,
 - b) dostęp do drogi publicznej dla działek budowlanych wydzielonych w obszarze, w tym także dla działek nie przylegających do dróg publicznych graniczących z obszarem, należy zapewnić, alternatywnie:
 1. poprzez ustanowienie stosownych służebności drogowych,
 2. poprzez drogi wewnętrzne wydzielone w obszarze w oparciu o ustalenia planu, przy czym dopuszcza się połączenie sieci tychże dróg wewnętrznych z siecią dróg wewnętrznych wydzielonych w obszarach oznaczonym na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **24.15 MN** i **24.16 MN** co najwyżej jedną drogą wewnętrzną biegnącą poprzecznie przez obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.10 ZP** i co najwyżej jedną drogą wewnętrzną biegnącą poprzecznie przez obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.11 ZP**.
- 17) 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.
- 18) 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 POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 7. Ustala się, że jedyną przestrzenią publiczną wyznaczoną niniejszym planem jest droga publiczna przewidziana w obszarze oznaczonym na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.13 KDd**, dla której wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznej zawarte są w §2 ust. 5 uchwały, a ponadto obowiązują następujące wymagania :

- 1) Ustala się obowiązek realizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej.
- 2) Reklamy i szyldy na terenach przylegających do drogi można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach.
- 3) Reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.
- 4) Złącza kablowe i inne urządzenia techniczne muszą być zlicowane z ogrodzeniami.
- 5) Dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie żywopłotów i murków kamiennych.

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.

Przewodniczący
Rady Gminy w Sochaczewie
Czesław Ćwikliński