

**UCHWAŁA NR XXXII/179/2021**  
**RADY GMINY SOCHACZEW**  
**z dnia 25 sierpnia 2021 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Kuznocin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, 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 2021 r. poz. 741, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XVII/85/2020 z dnia 25 lutego 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Kuznocin, Rada Gminy Sochaczew uchwala 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 zachód do drogi gminnej Rozlazłów ÷ Kuznocin i na wschód od drogi gminnej we wsi Kuznocin na osiedlu „Kuznocin”, stanowiącego obszar oznaczony na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolem **21.59.1 MNp**.
3. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 w/cyt. 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

4. 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 zasobów Starostwa Powiatowego w Sochaczewie), 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**.
  - 3) Dane przestrzenne odnoszące się do niniejszego planu, stanowiące **załącznik nr 4**.
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) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym,
  - 4) **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,
  - 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji na danym obszarze na warunkach opisanych w tekście planu,
  - 6) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
  - 7) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
  - 8) **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,
  - 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,

- 10) **zabudowie usługowej lub produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane użytkowane lub przystosowane do użytkowania na cele działalności wymienionej w klasyfikacji działalności usługowej lub produkcyjnej obowiązującej w przepisach podatkowych, z wykluczeniem działalności usługowej z zakresu obsługi komunikacji samochodowej,
- 11) **usługach lub produkcji o charakterze poligonowym** - należy przez to rozumieć taką działalność usługową lub produkcyjną, 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.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) charakterystyczne wymiary zamieszczone na rysunku planu.
7. Pozostałe, nie wymienione w ust. 6, elementy rysunku planu, w tym treść podkładu mapowego oraz granice korytarza elektroenergetycznego położone 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 **21.59.1 MNp** przeznaczony jest 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 lub produkcyjnej - jako funkcji uzupełniającej, przy zachowaniu następujących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów obiektów:

- 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 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 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 obszarze zabudowę usługową lub produkcyjną 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 lub produkcyjnych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa lub produkcyjna nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych lub produkcyjnych 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 lub produkcji o charakterze poligonowym.
- 4) Istniejące w obszarze budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe dopuszcza się do zachowania nawet, jeśli 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 lub produkcyjnych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu innych ustaleń planu.
  - 6) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 40%.
  - 7) Minimalną intensywność zabudowy ustala się na „0,1”, a maksymalną intensywność zabudowy ustala się na „0,8”.
  - 8) Złącza kablowe, szafki gazowe i inne urządzenia techniczne muszą być zlicowane z zewnętrzną stroną ogrodzenia.

### 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 50%.

## 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 :

- 1) Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na 600 m<sup>2</sup>.
- 2) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obligatoryjnie przeprowadzenia „scalenia i podziału nieruchomości” w rozumieniu przepisów odrębnych. Gdyby jednak podjęto fakultatywną procedurę „scalenia i podziału nieruchomości” w rozumieniu przepisów odrębnych to ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku wdrożenia tejże procedury „scalenia i podziału nieruchomości”:
  - a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 600 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 20,0 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien się zawierać pomiędzy 80<sup>0</sup> a 100<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,
  - 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) 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 obszaru dopuszcza się realizację urządzeń, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb, zlokalizowanych w pasach terenu pomiędzy przylegającymi do obszaru drogami gminnymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pokazanymi na rysunku planu.
- 4) W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 3, t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz terenu ograniczonego pokazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 5) Wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych operatorów sieci tej infrastruktury.
- 6) Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać do ziemi przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych, przy czym preferuje się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych (otwartych lub zamkniętych) z możliwością jej wykorzystywania w obrębie obszaru do celów sanitarno-porządkowych, nawodnieniowych i przeciwpożarowych.
- 7) 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, usług lub produkcji, podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 8) Ustala się zaopatrzenie obszaru w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach przepisów odrębnych.
- 9) Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się wykorzystywanie dla potrzeb grzewczych i technologicznych oprócz gazu ziemnego także gazu propan-butan lub bezspalinowych czynników energetycznych, w tym odnawialnych źródeł energii.
- 10) 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 (mikroinstalacji), realizowanych w obszarze przy zachowaniu przepisów odrębnych.
- 11) Ustala się korzystanie z istniejących systemów łączności publicznej oraz budowę nowych systemów telekomunikacyjnych - na warunkach przepisów odrębnych.
  - 12) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru :
    - a) obsługę komunikacyjną działek przylegających do istniejących dróg publicznych gminnych zapewnią zjazdy bezpośrednie z tych dróg istniejące lub realizowane według potrzeb,
    - b) dostęp do drogi publicznej dla działek nie przylegających do istniejących dróg publicznych gminnych należy zapewnić, alternatywnie:
      - poprzez drogi wewnętrzne,
      - poprzez inne, zgodne z przepisami odrębnymi sposoby.
  - 13) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów, przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny.
  - 14) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa usługowa lub produkcyjna, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług lub produkcji, przy dotrzymaniu minimalnych wskaźników - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczenia usługowego lub produkcyjnego i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na pomieszczenie usługowe lub produkcyjne o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>, a ponadto należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób z niepełnosprawnością zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 15) Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do budynków z pomieszczeniami usługowymi lub produkcyjnymi należy przystosować dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

## ROZDZIAŁ VI

### USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENU.

#### § 6.

Dla obszaru, o którym mowa w §2, ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu :

- 1) Realizacja zagospodarowania w obrębie obszaru uwzględnić musi ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, określających warunki, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska,



a realizacja jakichkolwiek obiektów lub urządzeń budowlanych o wysokości co najmniej 50,0 m n.p.t. podlega, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uprzedniego zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

- 2) W przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty mające w oczywisty sposób cechy zabytkowe należy roboty przerwać, powiadomić o tym właściwy miejscowo Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków i do czasu podjęcia przez ten Urząd stosownej decyzji robót ziemnych nie wznawiać.

## 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 0%.

## 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 traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Sochaczewie nr VI/22/98 z dnia 30 grudnia 1998 r..

Przewodniczący  
Rady Gminy Sochaczew  
Czesław Ćwikliński

### **Załącznik nr 2**

do uchwały nr XXXII/179/2021

Rady Gminy Sochaczew

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

#### Rozstrzygnięcie

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Kuznocin.

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Sochaczew stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

### **Załącznik nr 3**

do uchwały nr XXXII/179/2021

Rady Gminy Sochaczew

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

#### Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity w Dz. U. z 2021 r. poz. 305) Rada Gminy Sochaczew rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Kuznocin oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;
2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy, kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:
  - a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
  - b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.

#### **UZASADNIENIE**

podjęcia uchwały sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Kuznocin  
(etap sporządzenia projektu planu do opiniowania i uzgodnień)

### **Opis przedmiotu planu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Sochaczew we wsi Kuznocin dotyczy zwartego, niewielkiego terenu (o powierzchni ok. 0,6 ha), położonego na zachód do drogi gminnej Rozłazłów ÷ Kuznocin i na wschód od drogi gminnej we wsi Kuznocin na osiedlu „Kuznocin”, który jest fragmentem dużego, będącego w fazie zaawansowanej realizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się realizację kolejnych kilku domów mieszkalnych jednorodzinnych z ewentualnymi towarzyszącymi nieuciążliwymi obiektami usługowymi lub produkcyjnymi. Projekt planu powstał w wykonaniu uchwały Rady Gminy Sochaczew nr XVII/85/2020 z dnia 25 lutego 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Kuznocin.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).**

Projekt uwzględnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy jak wyżej (zwanej w skrócie UPZP) w następujący sposób:

1) Projekt uwzględnia **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Pojęcie ładu przestrzennego zostało zdefiniowane w art. 2 pkt. 1) UPZP jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

W orzecznictwie podkreśla się, że ład przestrzenny pozostaje pojęciem niedookreślonym na gruncie UPZP, a źródłem wymagań ładu przestrzennego są przede wszystkim przepisy prawa budowlanego (tak: wyrok WSA w Krakowie z dnia 8 września 2011 r., II SA/Kr 830/11). W doktrynie wskazuje się, że na kształtowanie przestrzeni zgodnie z wymogami ładu przestrzennego mają wpływ przepisy prawa budowlanego (Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 9, Warszawa 2016). Jednocześnie orzecznictwo wskazuje, iż uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego wymaga także odniesienia się do zasad i ocen o pozaprawnym pochodzeniu. Oznacza to, że obowiązek uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury) wymaga przestrzegania nie tylko norm technicznych, ale także estetycznych (wyrok WSA w Krakowie z dnia 31 maja 2011 r., II SA/Kr 85/11).

Wobec powyższego, uwzględnienie w Projekcie wymagań ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury) zostało dokonane poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania

zabudowy. Ponadto cały teren objęty Projektem znajduje się w granicach istniejącej zabudowy wsi Kuznecin i jest uzupełnieniem tej zabudowy, co czyni zadość wymaganiom, o których mowa w art. 1 ust.4 pkt 4 lit. a) UPZP.

- 2) W Projekcie uwzględniono także **walory architektoniczne i krajobrazowe** obszaru nim objętego. Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 16e) UPZP przez pojęcie krajobrazu należy rozumieć *postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka*. W świetle tej definicji obszar objęty Projektem należało scharakteryzować jako dość intensywnie zurbanizowaną przestrzeń osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która w całości została ukształtowana przez człowieka i w której występują wytwory cywilizacji współczesnej, nie związane z rolnictwem.

Z kolei zgodnie z art. 5 pkt. 23 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, walory krajobrazowe należy rozumieć jako *wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, estetyczno-widokowe obszaru oraz związane z nimi rzeźbę terenu, twory i składniki przyrody oraz elementy cywilizacyjne, ukształtowane przez siły przyrody lub działalność człowieka*. Obszar objęty Projektem charakteryzuje się brakiem jakichś większych wartości przyrodniczych, kulturowych, historycznych i estetyczno-widokowych w tym zurbanizowanym krajobrazie.

Wobec powyższego nie występowała konieczność formułowania w Projekcie jakichś specjalnych ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych obszaru nim objętego

- 3) Projekt czyni także zadość **wymaganiom ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**. W zakresie ochrony środowiska Projekt przewiduje zakaz lokalizowania na obszarze objętym Projektem obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” oraz „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych, tj. na dzień uchwalenia Projektu – przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), do tzw. „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”.

Ponadto zakazano w projekcie wykarczania uciążliwości obiektów budowlanych, dopuszczonych do realizacji na obszarze objętym Projektem, na tereny sąsiadujące.

W zakresie ochrony środowiska oraz gospodarowania wodami pokreślić też należy, że na etapie uzyskiwania uzgodnień oraz opinii do Projektu, żaden organ właściwy w sprawach ochrony środowiska nie wniósł zastrzeżeń do treści Projektu.

Z kolei na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych (w danym przypadku V klasy bonitacyjnej, a więc gruntów zaliczanych do najsłabszych) nie wymaga uzyskiwania w ramach procedury planistycznej zgody ministra do spraw rolnictwa i rozwoju wsi. Wobec powyższego w Projekcie odstąpiono od formułowania ustaleń dla potrzeb ochrony gruntów rolnych. Natomiast

gruntów leśnych na terenie objętym planem nie ma, więc także nie było potrzeby formułowania ustaleń służących potrzebie ochrony tego rodzaju gruntów.

- 4) W zakresie wymagań **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w Projekcie nie formułowano ustaleń służących uwzględnieniu potrzeby takiej ochrony, gdyż na obszarze objętym Projektem nie występują zabytki lub dobra kultury współczesnej. Niemniej jednak, idąc za wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w Projekcie zapisano (jako swoiste ograniczenie swobody zabudowy i zagospodarowania terenu) nakaz ochrony w trakcie wszelkich robót ziemnych potencjalnych zabytków archeologicznych jako śladów toczonych na tym terenie zaciekłych walk niemiecko-rosyjskich w czasie I wojny światowej.
- 5) W Projekcie uwzględniono wymagania **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia**, a także **potrzeby osób z niepełnosprawnościami (w imię idei „uniwersalnego projektowania”)**. Ustalenie w Projekcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg publicznych w odległości wynikającej z uwzględnienia przepisów o minimalnej odległości sytuowania obiektów budowlanych od dróg publicznych, przewidzianych w przepisach odrębnych jest rozwiązaniem, które niewątpliwie spełnia wymagania ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia (o tym, że określenie odpowiedniej odległości od drogi publicznej stanowi o uwzględnieniu wymagań bezpieczeństwa – A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz, Art. 1. [w:] *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, wyd. II. Wolters Kluwer, 2016). Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami oraz nakaz zapewnienia dostępności do ewentualnych pomieszczeń usługowych i produkcyjnych osobom z niepełnosprawnościami stanowi z kolei o uwzględnieniu potrzeb tych osób (Projekt uwzględnia ideę „uniwersalnego projektowania”). Ponadto Projekt uwzględnia także wymagania w zakresie ochrony zdrowia skoro przewiduje zakaz lokalizowania obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”, ogranicza wielkość emisji dopuszczalnego hałasu, zakazuje wykraczania uciążliwości obiektów budowlanych na tereny sąsiadujące z terenem obejmowanym Projektem oraz uwzględnia fakt, iż na obszarze objętym Projektem nie występują uzdrowiska ani obszary ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.
- 6) Uwzględnienie **walorów ekonomicznych przestrzeni** oznacza, że rozstrzygnięcia podejmowane w ramach procedury planistycznej, które dotyczą przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów „*powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego obszaru – stworzenie warunków do gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów terenu poddanego ingerencji planistycznej*” (Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne*).

*Komentarz*, wyd. 9, Warszawa 2016). Tym samym Projekt służy optymalnemu wykorzystaniu obszaru objętego Projektem i uwzględnia jego walory ekonomiczne poprzez stworzenie możliwości realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i komercyjnej zabudowy usługowej lub produkcyjnej.

W doktrynie wskazuje się także, że *”uwarunkowania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni powinny zostać zidentyfikowane i przełożone na rozstrzygnięcia uwzględniające przedmiotowe walory w formułowanych dyspozycjach planistycznych”* (Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 9, Warszawa 2016). Powyższe wymaga zachowania spójności pomiędzy postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Skoro Projekt przewiduje przeznaczenie obszaru nim objętego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i produkcji, to zachodzi pełna zgodność między postanowieniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew* (przyjętego uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.), a Projektem. Jednocześnie Projekt wpisuje się w przedstawioną w Studium perspektywę rozwoju gospodarczego gminy Sochaczew. Zatem obszar objęty Projektem należało uznać jako „ekonomicznie predestynowany” do przeznaczenia go pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z nieuciążliwymi usługami i produkcją ze względu na jego dostęp do infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, bliskość ośrodka miejskiego – Miasta Sochaczew oraz przeznaczenie przewidziane w Studium.

Nie bez znaczenia jest także położenie terenu objętego Projektem w bliskości linii autobusowych działających w ramach komunikacji miasta Sochaczewa oraz sąsiedztwo dróg publicznych gminnych o standardzie (w większości wyasfaltowane) i parametrach umożliwiającym przemieszczanie się pieszych i pojazdów, co czyni zadość wymaganiom art. 1 ust. 4 pkt 1 i 3 UPZP.

- 7) Projekt uwzględnia także **potrzeby ochrony prawa własności** nieruchomości położonych w obszarze nim objętym.

Jest to uzasadnione tym bardziej, że w Projekcie praktycznie nie przewidziano ograniczenia prawa własności dla osiągnięcia celów przyświecających sporządzaniu przedmiotowego planu miejscowego. W szczególności nie stanowi nadmiernego ograniczenia prawa własności wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, czy też nieliczne zakazy (o których mowa wyżej) służące ochronie tzw. „wyższych wartości”.

Co więcej, sporządzenie planu (faktycznie – zmiany planu) wg Projektu służy przede wszystkim rezygnacji z projektowanej na tym terenie drogi publicznej gminnej, ujętej w obowiązującym bezterminowo (od 1998 r.) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kuznocin”. Jest to więc klasyczna wręcz sytuacja rezygnacji z dotychczasowego, wieloletniego ograniczania prawa własności.

- 8) Projekt uwzględnia także **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez określenie ograniczeń w wysokości zabudowy, w szczególności

w kontekście stref nalotu stosunkowo bliskiego lotniska, znajdującego się na terenie zamkniętym (kompleks wojskowy nr 6017). – według wymagań sformułowanych we wniosku skierowanym przez organ wyspecjalizowany - Wojewódzki Sztab Wojskowy.

- 9) **Potrzeby interesu publicznego** zostały w Projekcie uwzględnione poprzez przyjęcie ustaleń mających na celu ułatwienie realizacji budowy i rozbudowy całej gamy infrastruktury technicznej, w tym systemów łączności publicznej.
- 10) Projekt uwzględnia także potrzeby w zakresie **rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych** poprzez dopuszczenie realizacji sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, które będą potrzebne w obrębie obszaru objętego Projektem. Projekt uwzględnia tym samym wymagania wynikające z brzmienia art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. *o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych*, zgodnie z którym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 11) W pracach nad Projektem zapewniono **udział społeczeństwa**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - i. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu oraz o możliwości składania do niego wniosków zarówno w formie pisemnej (na adres Urzędu Gminy Sochaczew), ustnej do protokołu (w Urzędzie Gminy Sochaczew), jak i za pomocą poczty elektronicznej na wskazany w ogłoszeniu adres e-mail;
  - ii. zamieszczenie ogłoszenia o wyłożeniu Projektu do publicznego wglądu (także w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Sochaczew);
  - iii. zapewnienie społeczeństwu możliwości uczestniczenia w wyznaczonej dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w Projekcie;
  - iv. zapewnienie możliwości składania uwag do wyłożonego Projektu zarówno w formie pisemnej (na adres Urzędu Gminy Sochaczew), ustnej do protokołu (w Urzędzie Gminy Sochaczew), jak i za pomocą poczty elektronicznej na wskazany w ogłoszeniu adres e-mail.
- 12) W ramach prac nad Projektem zachowano także **jawność oraz przejrzystość procedur planistycznych** poprzez podanie do publicznej wiadomości o przystąpieniu do sporządzania Projektu, umożliwienie składania wniosków do Projektu, wyłożenie Projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w Projekcie. Każdemu umożliwiono także składanie uwag do treści Projektu.
- 13) Projekt uwzględnia także **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** przez ustalenie zaopatrzenia w wodę z istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego Projektem gminnej sieci wodociągowej.

- 14) W ramach prac nad Projektem dokonano odpowiedniego **wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych** poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych Projektem oraz brak zapisów, które nakładałyby obowiązki związane z ustaleniami Projektu na podmioty publiczne.

**Zgodność zmiany planu miejscowego z wynikami *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sochaczew.***

Uchwałą nr LI/225/2017 z dnia 22 listopada 2017 r. Rada Gminy Sochaczew oceniła stopień aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* oraz *miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* w gminie Sochaczew. Jednocześnie w uchwale tej stwierdziła m.in. potrzebę „*kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, w stosunku do których podjęto lub podjęte zostaną uchwały o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych*”.

Biorąc pod uwagę powyższe stanowisko Rady Gminy Sochaczew uznaje się, że sporządzany projekt planu jest w całej rozciągłości zgodny z wynikami wyżej wymienionej, dokonanej przez Radę Gminy Sochaczew *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sochaczew.*

**Wpływ zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Projekt planu miejscowego niesie obciążające Gminę Sochaczew obowiązki realizacji będących zadaniami własnymi gminy inwestycji. Jednak wpływ przedmiotowego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, nie będzie wyłącznie ujemny, gdyż nastąpi zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości, a także (po wybudowaniu infrastruktury technicznej) z tytułu opłaty adiacenckiej.

**Wniosek końcowy.**

Biorąc powyższe argumenty pod uwagę nie sposób nie dojść do konkluzji, że zasadne jest przedstawienie projektu przedmiotowego planu fragmentu wsi Kuznocin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków tegoż planu miejscowego i prognozą skutków finansowych jego uchwalenia Radzie Gminy Sochaczew do uchwalenia.



**Załącznik nr 4**  
do uchwały nr XXXII/179/2021  
Rady Gminy Sochaczew  
z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Dane przestrzenne