

UCHWAŁA NR XX/96/2020 RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 3 czerwca 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu obejmującego fragment wsi Orły Cessin, gmina Sochaczew – ETAP I**

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), Rada Gminy Sochaczew stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew” i uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się ETAP I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment wsi Orły Cessin, gmina Sochaczew, zwany dalej planem.

2. Uchwała dotyczy ETAPU I przeznaczania terenów działek na terenie wsi Orły Cessin, gmina Sochaczew określonych granicami w Uchwale Nr LIV/239/2017 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 grudnia 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment wsi Orły Cessin, gmina Sochaczew.

§ 2.1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w tekście uchwały oraz w części graficznej planu.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000,
- 2) Załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sochaczew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sochaczew o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

3. Ustalenia planu stanowiące tekst uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3.1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie, poniższych zagadnień w obszarze planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 3) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Podstawowym celem sporządzanego planu jest stworzenie podstaw formalno - prawnych dla realizacji funkcji mieszkalnej z zachowaniem zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz walorów krajobrazowych oraz integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru z terenami sąsiednimi.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do

wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, okapy, schody, podjazd, werandy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m,

- 2) **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji,
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzenny dla terenu obejmującego fragment wsi Orły Cesin, gmina Sochaczew,
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, który jako ustalony planem jest jedyny lub przeważający,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 7) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały,
- 8) **studium** - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew, ustanowione Uchwałą Nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.,
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- 10) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293),
- 11) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do powierzchni tej działki, realizowaną jako nawierzchnia ziemna urządzona na gruncie rodzimym w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin, oraz jako woda powierzchniowa,
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni działki zajętej przez budynki (powierzchnia obrysu elementów trwale zamykających budynek) w stosunku do powierzchni działki,

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV wraz z pasem technologicznym,
- 5) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania - wyznacza się przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - c) ZC – tereny cmentarza zamkniętego,
 - d) ZL – tereny istniejących lasów,
 - e) KDL – tereny drogi publicznej klasy lokalnej,
 - f) KDD – tereny drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - g) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - h) IT- tereny infrastruktury technicznej,
- 6) wymiary w metrach.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu.

§ 7. W zakresie zasad **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1. Budynki (także detal architektoniczny oraz zieleni) przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz poprzez wprowadzenie takiej wysokości nowoprojektowanych budynków, aby nie stanowiły dominanty wysokościowej.
2. Oświetlenie budynków, zagospodarowanie terenu, formę zieleni urządzonej należy realizować w oparciu o spójny projekt architektoniczny.
3. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
2. Na terenach ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
3. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenu istniejących lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** obowiązują ustalenia zawarte w **§ 13 ust. 1** i **§ 18**.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie kolorystyki elewacji i pokrycia dachów.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszary objęte granicami planu zlokalizowane są poza obszarowymi formami ochrony zabytków.
2. Na obszarach objętych planem nie występują obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej.
3. Wskazuje się na rysunku planu Miejsce Pamięci Narodowej (kopiec mogilny żołnierzy niemieckich z I wojny św.) podlegające prawnej ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenach objętych planem nie występują stanowiska archeologiczne.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Określa się następujące wskaźniki:
 - 1) wysokość zabudowy obowiązująca, jako maksymalna,
 - 2) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie obowiązujący, jako minimalny,

- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy obowiązujący, jako maksymalny,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący, jako minimalny,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący, jako maksymalny.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu oznaczonego symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**:
 - 1) 1000m² - dla zabudowy w formie wolnostojącej,
 - 2) 800m² – dla jednego segmentu zabudowy w formie bliźniaczej,
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu oznaczonego symbolami **1MN/U, 2MN/U**:
 - 1) 1000m² - dla zabudowy w formie wolnostojącej,
 - 2) 800m² – dla jednego segmentu zabudowy w formie bliźniaczej,
4. Nie ustala się wielkości działek dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1IT**.

§ 13. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Dla terenu istniejącego lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem niewyznaczonych dojazdów i dojazdów oraz obiektów związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3MN**, ustala się zakaz zabudowy w odległości 12 m od linii lasu.
3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej **2MN/U, 2MN, 3MN**, ustala się zakaz zabudowy w obszarze napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Ołtarzew – Sochaczew wraz z pasem technologicznym o szerokości 25m z każdej strony od osi linii elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej, dopuszcza się ich remont oraz przebudowę.
5. Zakaz tworzenia hałd oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną 220 kV relacji Ołtarzew – Sochaczew oraz w strefie 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu.

- 1) Połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym:
 - a) z drogą publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL, 3KDL** zlokalizowaną częściowo poza obszarem objętym planem oraz poprzez drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD**, poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN**.
 - b) z drogą publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL i 3KDL** zlokalizowaną częściowo poza obszarem objętym planem oraz poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDW** poprzez zjazdy z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1ZC**.
 - c) z drogą publiczną klasy lokalnej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDL**, zlokalizowaną częściowo poza obszarem objętym planem oraz poprzez drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1 KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN/U**.
 - d) z drogą gminną, publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDD**, poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 2MN/U**.
 - e) z drogą gminną, publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KDD**, poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**,
 - f) z drogą gminną, publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **5KDD**, poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 2MN/U**.
 - g) z drogą gminną, publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **6KDD**, poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 4MN**.
- 2) Ustala się w obrębie linii rozgraniczających realizację elementów dróg oraz urządzeń technicznych.
- 3) Dopuszcza się realizację nie wyznaczonych w planie dojazdów, ciągów pieszo - jezdnych oraz ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.
- 5) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu.

2. Ustalenia w zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną.

- 1) Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

- 2) Dopuszcza się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej, poza terenem cmentarza zamkniętego **1ZC, 1ZL** pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
- 3) Dopuszcza się, w pasie drogowym, lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZC, 1ZL**.
- 4) W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę**:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez wodociągi o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 100 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej.
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez indywidualne ujęcia wody.

4. Ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych**:

- 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo po zrealizowaniu gminnej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków przez sieć kolektorów do oczyszczalni.
- 2) Przy budowie sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej należy wykonać kanały ściekowe o średnicy min. \varnothing 160 mm, w przypadku sieci kanalizacyjnej ciśnieniowej – kanały o średnicy min. \varnothing 90 mm.
- 3) Obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych za pomocą kanalizacji deszczowej o średnicy dla kanalizacji ciśnieniowej min. \varnothing 90 mm a grawitacyjnej min. \varnothing 300 mm - do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki**:

- 1) Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Ołtarzew – Sochaczew ustala się pas technologiczny o szerokości 25m z każdej strony od osi linii elektroenergetycznej, z zakazem zabudowy oraz strefą wolną od drzew, krzewów, gałęzi i konarów, zgodnie przepisami odrębnymi.
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii.
- 3) W przypadku lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/04 kV należy wydzielić działki

terenu z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej.

- 4) Dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo - rozdzielczych.
- 5) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie wybudowana na jej miejscu.
- 6) Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 40 kW.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie telekomunikacji**:

- 1) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
- 2) Ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:

- 1) Doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze poza planem. Budowa nowych odcinków sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm.

8. W zakresie zaopatrzenia budynków w **ciepło** ustala się:

- 1) Ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła. Obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zgodnych z przepisami odrębnymi zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza.

9. W zakresie **zasady gospodarki odpadami**:

- 1) Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady w **zakresie ochrony przeciwpożarowej**:

- 1) Urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
- 2) Drogi obsługujące obszar objęty opracowaniem, w tym nie wykazane na rysunku planu dojazdu powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 15. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa usługowa.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa gospodarcza i garażowa.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy.
4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niewyznaczony dojść i dojazdów.
5. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie: logistyki i spedycji.
6. **Maksymalna wysokość zabudowy:** dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej 10 metrów, w tym dla budynków gospodarczych oraz garażowych 5 m.
7. **Liczba kondygnacji:** maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
8. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniejszy niż 50 %.
9. **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 40 %.
10. **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
11. **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,8.
12. **Geometria dachu:**
 - 1) dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku - nie większymi niż 25% powierzchni zabudowy budynku,
 - 2) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°.
13. **Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych:**
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami oraz zabudowy usługowej wolnostojącej - 2 miejsca parkingowe, w tym 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.
14. **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** zgodnie z przepisami odrębnymi.
15. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu.

§ 16. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa usługowa, budynki gospodarcze i garażowe.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy.
4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść.
5. **Maksymalna wysokość zabudowy:** 10 metrów, w tym dla budynków gospodarczych oraz garażowych 5 m.
6. **Liczba kondygnacji:** maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze.
7. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 50 %.
8. **Wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie większy niż 40 %.
9. **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
10. **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,8.
11. **Geometria dachu:**
 - 1) dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku - nie większymi niż 25% powierzchni zabudowy budynku,
 - 2) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 45°.
12. **Minimalna liczba miejsc parkingowych:**
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami - 2 miejsca parkingowe, w tym 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.
13. **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami ustala się 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej.
14. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu.

§ 17. Na terenie cmentarza zamkniętego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – cmentarz zamknięty.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, zieleni.

3. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 60 %.

§ 18. Na terenie istniejącego lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – las.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – niewyznaczone dojścia i dojazdy.
3. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniejszy niż 90 %.
4. Dopuszcza się uzupełnianie i pielęgnację istniejącej zieleni.

§ 19. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren dróg publicznych klasy lokalnej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - infrastruktura techniczna.
3. **Minimalna szerokość** - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Na terenach drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - infrastruktura techniczna.
3. **Minimalna szerokość** - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Na terenach drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1KDW** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren drogi wewnętrznej.
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - infrastruktura techniczna.
3. **Minimalna szerokość** - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – tereny infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prawidłowym funkcjonowaniem infrastruktury technicznej,
3. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 15 %.

§ 23. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości 0 % dla wszystkich terenów.

Rozdział IV Przepisy końcowe.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Sochaczew

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Ćwikliński

UZASADNIENIE

do Uchwały nr XX/96/2020 Rady Gminy Sochaczew

z dnia 3 czerwca 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment wsi Orły Cesin, gmina Sochaczew - ETAP I

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew” oraz Uchwale Nr LIV/239/2017 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment wsi Orły Cesin, gmina Sochaczew, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Sporządzony projekt planu, który ze względu na zmiany zamiarów inwestycyjnych wnioskodawców oraz przepisy odrębne, został podzielony na etapy. Niniejszy plan odnosi się do ETAPU I. W kolejnym etapie, zostanie sporządzony pozostały obszar zawarty w w/w uchwale, a nie objęty w tym etapie.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w obrębie terenów rolnych i zadrzewionych oraz terenów zainwestowanych pod zabudowę mieszkaniową. Zabudowę tworzą wolnostojące obiekty mieszkalne i gospodarcze.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów.

Głównym zamierzeniem planu jest ulokowanie funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz mieszkaniowej i usługowej. Ponadto w planie przewidziano tereny lasów oraz zieleni nieurządzonej.

Głównym celem miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych, powierzchnię zabudowy oraz minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu określono sposób realizacji wyrazu architektonicznego obiektów oraz zagospodarowania terenu.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2020 poz. 55).

W obszarze objętym planem w ETAPIE I, nie występują kompleksy leśne oraz zadrzewia i zakrzewienia.

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 poz. 310 ze zm.).

Obszary objęte planem nie stanowią terenów rolnych i leśnych. Zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161), powyższe obszary nie wymagają uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Teren objęty planem nie wykazuje wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz nie odznaczają się występowaniem stanowisk archeologicznych. Na terenie planu znajduje się Miejsce Pamięci Narodowej (kopiec mogilny żołnierzy niemieckich z I wojny św.) podlegające prawnej ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na terenie objętym granicami projektu planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe oraz kanalizacyjne.

Na obszarze objętym planem nie wyznaczono granic obszaru przestrzeni publicznej.

Ustalenia planu dopuszczają realizację ścieżek rowerowych oraz parkingów rowerowych.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Wójt Gminy Sochaczew przeprowadził procedurę określoną w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, nastąpiło poprzez:

- 1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),
- 2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w siedzibie urzędu i w Internecie w dniach od 9.10.2019 r. do 31.10.2019 r.,
- 3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 18.10.2019 r. oraz zbieranie uwag do dnia 15.11.2019 r.

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Wójt Gminy Sochaczew uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew”, uchwalonego Uchwałą Nr LVIII/293/2014

Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.

Projekt miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą nr LI/225/2017 Rady Gminy Sochaczew z dnia 22 listopada 2017 r. sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Sochaczew”.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości, lokalizacją zabudowy związanej z zabudową mieszkaniową i usługami. Realizacja postanowień planu ma uporządkować strukturę przestrzenną oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu w obszarze projektowanym. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze projektowanym będą realizowane ze środków własnych gminy oraz ze środków prywatnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej skutków uchwalenia planów, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą kosztów wykupu gruntów. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

PRZEWODNICĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Cwikliński

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART.17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI ORŁY CESIN, GMINA SOCHACZEW – ETAP 1

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do Uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Brak zgłoszonych uwag.

Załączniki:

-w związku z brakiem uwag – załączników brak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Owikliński

.....
(podpis Wójta)

Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy Sochaczew nr XX/96/2020
z dnia 3 czerwca 2020 r.

Sposób rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu planu

(sporządzanego zgodnie z Uchwałą Nr LIV/239/2017 Rady Gminy Sochaczew
z dnia 27 grudnia 2017r. w sprawie: przystąpienia do sporządzania miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Orły Cesin, gmina
Sochaczew – Etap 1)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) stwierdza się, że w związku z brakiem złożonych uwag do projektu planu nie rozpatrywano uwag.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Ciotkliński

.....

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sochaczew o sposobie realizacji zapisanych
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy i zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Gminy Sochaczew rozstrzyga, co następuje:

§1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują drogi gminne, sieci wodociągowe i kanalizacyjne.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

3. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w ust.1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki własne przedsiębiorstw, środki strukturalne, fundusze unijne, fundusze ochrony środowiska, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

§2. 1. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

§3. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Sochaczew.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

.....
Czesław Cwikliński