

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy
Sochaczew
– fragment wsi Rozłazłów, Bronisławy i Kąty**

- UCHWAŁA NR XXIII/121/2020
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 23 września 2020r.

Zespół autorski :

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak

mgr inż. arch. Jacek Walczak

mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
96-318 Wiskitki, Antoniew 62B
tel: 0-606 894-640
upr. urbanistyczne nr 1470/90 wpis WA-222
zr. budowlana w spec. architektonicznej do
14-053/03 wpis HA 1934



Spis zawartości:

- Uchwała Nr XXIII/121/2020 Rady Gminy Sochaczew z dnia 23 września 2020r.
- Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIII/121/2020 z dnia 23 września 2020r.
- Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIII/121/2020 z dnia 23 września 2020r.
- Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXIII/121/2020 z dnia 23 września 2020r.
- Uzasadnienie
- Dokumentacja planistyczna TOM I
- Dokumentacja planistyczna TOM II

Organ sporządzający plan

.....

**UCHWAŁA NR XXIII/121/2020
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 23 września 2020r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew –
fragment wsi Rozłazłów, Bronisławy i Kąty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 1086, 471) i art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o *zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* (Dz. U. z 2015 r., poz. 774, 1688) w związku z Uchwałą Nr V/23/2015 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozłazłów, Bronisławy i Kąty oraz Uchwałą Nr XIV/63/2019 Rady Gminy Sochaczew z dnia 23 października 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr V/23/2015 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozłazłów, Bronisławy i Kąty stwierdzając, że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew”, zatwierdzonego Uchwałą Nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r., Rada Gminy Sochaczew uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

- §1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, obejmujący fragment wsi Rozłazłów, Bronisławy i Kąty, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1. rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
2. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały.
3. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. granice obszaru objętego planem, w obrębie którego obowiązują ustalenia planu.
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. przeznaczenia terenów – określone symbolem.
4. nieprzekraczalne linie zabudowy.
5. odległości elementów planu, zwymiarowane w metrach na rysunku planu.
6. odległość 50,0 m i 150,0 m od granic cmentarza.

§ 4. Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

1. linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia, określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego.
2. przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w tekście i oznaczony symbolami.
3. terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.
4. nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy jednak nie więcej niż 1,5 m.
5. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane.
8. dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozłazłów, Bronisławy i Kąty dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **symbol MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych obiektów budowlanych: budynków mieszkalnych jednorodzinnych w interpretacji wg przepisów odrębnych (wolnostojących lub bliźniaczych), mieszkalno – usługowych o proporcji funkcji mieszkaniowej i usługowej stosownie do potrzeb oraz budynków usługowych (w tym z zakresu użyteczności publicznej) wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, wiat, miejsc do parkowania, dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu.
- 2) **symbol U** – teren zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych obiektów budowlanych: budynków usługowych w tym dla usług świadczonych na rzecz ludzi, usług z zakresu użyteczności publicznej wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, wiat, miejsc do parkowania, dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną

w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu.

- 3) **symbol UM** – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych obiektów budowlanych: budynków usługowych w tym dla usług świadczonych na rzecz ludzi, usług z zakresu użyteczności publicznej lub budynków jednorodzinnych wolnostojących, wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, wiat, miejsc do parkowania, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu.
- 4) **symbol PU** – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych obiektów budowlanych: budynków usługowych, produkcyjnych, składowych, magazynowych wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, wiat, miejsc do parkowania, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu.
- 5) **symbol ZC** – teren cmentarza – jest to teren istniejącego cmentarza z niezbędnymi do jego funkcjonowania dojazdami, miejscami do parkowania, zielenią i infrastrukturą techniczną, z możliwością realizacji budynków usługowych oraz budynków gospodarczych związanych z działalnością cmentarza.
- 6) **symbol RM** – teren zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi w niezbędnych pomieszczeniach technicznych, miejscami do parkowania, dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną.
- 7) **symbol R** – tereny rolnicze w ciągach ekologicznych – należy przez to rozumieć istniejące grunty rolne, pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu.
- 8) **symbol WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – należy przez to rozumieć wody płynące w rowach oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej.
- 9) **symbol Zn** – tereny zieleni – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną.
- 10) **symbol KDDw** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz wód powierzchniowych śródlądowych – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg (z możliwością ich przebudowy) oraz budowę nowych dróg, służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania chodnikami, miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 11) **symbol KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg (z możliwością ich przebudowy) oraz budowę nowych dróg, służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania chodnikami, miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią.
- 12) **symbol KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg (z możliwością ich przebudowy) oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania chodnikami, miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią.
- 13) **symbol KDW** – tereny dróg wewnętrznych – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg (z możliwością ich przebudowy), służących obsłudze terenów

objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania chodnikami, miejscami do parkowania, infrastrukturą techniczną i zielenią.

14) **symbol KDP** – tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg (po poszerzeniu) z możliwością ich przebudowy z niezbędnymi do ich funkcjonowania chodnikami, miejscami do parkowania, drogami rowerowymi i urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. W obszarze objętym niniejszym planem, ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1. ogrodzenia frontowe działek ażurowe o maksymalnej wysokości 1,80 m z dopuszczeniem ogrodzeń na cokole do 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń o przęsłach prefabrykowanych betonowych, w terenie o symbolu ZC dopuszcza się ogrodzenie pełne.
2. ogrodzenia od strony dróg (ulic) należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia do 3,0 m w głąb działki budowlanej.
3. dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym oraz na terenie działek budowlanych, sytuowanie reklam na terenie działek budowlanych z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5m².
4. sytuowanie obiektów budowlanych z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy - od linii rozgraniczających tereny komunikacji – 15,0 m; 8,0 m; 6,0 m; 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego 5,0 m x 5,0 m w obrębie skrzyżowań ulic, chyba że ustalenia na rysunku planu stanowią inaczej.
6. sytuowanie obiektów budowlanych według nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
7. w celu konserwacji rowu należy zapewnić dostępność do rowu poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów sąsiednich.
8. w przypadku istniejących budynków, wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy.
9. zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m².
10. dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych i usługowych.
11. dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garaży i wiat w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.
12. ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną:
 - 1) w terenach o symbolach MNU na 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.
 - 2) w terenach o symbolach U i UM na 1000 m².
 - 3) w terenie o symbolu PU na 2000 m².
14. w odległości do 50,0 m od granic cmentarza (teren o symbolu ZC) obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

15. w odległości do 150,0 m od granic cmentarza (teren o symbolu ZC) obowiązuje zakaz realizacji studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
16. w odległości od 50,0 m do 150,0 m od granic cmentarza (teren o symbolu ZC) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności przy obowiązku zaopatrzenia w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z sieci wodociągowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
17. fragmenty terenu objętego planem znajdują się w obszarze zdrenowanym, zgodnie z rysunkiem planu, realizacja inwestycji na tych terenach wg przepisów odrębnych.

§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Teren o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU, 24MNU, 25MNU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się działki budowlane o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
 - b) dopuszcza się remonty, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
 - c) maksymalna wysokość budynków 12,0 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych, garażowych, wiat oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0 m,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, innych niż wymienione w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. c, do 12,0 m z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy - 0,005,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
 - i) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - j) fragmenty terenów o symbolach 10MNU; 15MNU; 20MNU; 21MNU; 23MNU, znajdują się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV, obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,
 - k) fragmenty terenów o symbolach 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 11MNU, 12MNU, 19MNU, 22MNU, 24MNU znajdują się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia § 14 ust. 5 pkt 3,
 - l) fragmenty terenów o symbolach 1MNU, 2MNU znajdują się w odległości od 50,0 m do 150,0 m od granic cmentarza (teren o symbolu ZC), obowiązują ustalenia § 6 ust. 15 i 16.

2. Teren o symbolu 1U, 2U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się remonty, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
 - b) maksymalna wysokość budynków 15,0m,

- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż wymienione w § 7 ust. 2 pkt 2 lit. b do 15,0 m z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna intensywność zabudowy - 0,005,
- g) maksymalna intensywność zabudowy - 2,0,
- h) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45⁰, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- i) fragmenty terenów o symbolach 1U, 2U znajdują się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia § 14 ust. 5 pkt 3,
- j) fragmenty terenów o symbolach 1U, 2U znajdują się w odległości do 150,0m od granic cmentarza (teren o symbolu ZC), obowiązują ustalenia §6 ust. 14, 15 i 16.

3. Teren o symbolu UM:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się działki budowlane o funkcji usługowej, usługowo-mieszkaniowej lub mieszkaniowej,
 - b) dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki usługowe wolnostojące, budynki mieszkalno-usługowe wolnostojące,
 - c) dopuszcza się remonty, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
 - d) maksymalna wysokość budynków - 15,0m,
 - e) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż wymienione w § 7 ust. 3 pkt 2 lit. d do 12,0 m z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna intensywność zabudowy - 0,005,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy - 2,0,
 - j) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45⁰, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub łukowych,
 - k) fragment terenu o symbolu UM znajduje się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV, obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3.

4. Teren o symbolu PU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się remonty, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
 - b) maksymalna wysokość budynków 20,0 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż wymienione w § 7 ust. 4 pkt 2 lit. b do 15,0 m z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której realizacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna intensywność zabudowy - 0,005,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy - 3,0,
 - h) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45⁰, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub łukowych,

i) od strony zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej.

5. Teren o symbolu ZC:

- 1) przeznaczenie – teren cmentarza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) istniejący cmentarz,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych i gospodarczych związanych z funkcjonowaniem cmentarza o maksymalnej powierzchni zabudowy 60,0 m² i nieprzekraczalnej wysokości 6,0 m, dachy o nachyleniu połaci dachowych do 35^o,
 - c) dopuszcza się lokalizację kaplicy cmentarnej, domu przedpogrzebowego oraz zaplecza administracyjno-gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 150,0 m² (każdy) i nieprzekraczalnej wysokości 10,0 m, dachy o nachyleniu połaci dachowych do 35^o,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% działki budowlanej,
 - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,001,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy - 0,2,
 - g) fragment terenu o symbolu ZC znajduje się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3.

6. Teren o symbolu 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się remonty, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
 - b) dopuszcza się prowadzenie agroturystyki,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 10,0 m, a pozostałych 12,0 m, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż wymienione w § 7 ust. 2 pkt 6 lit. c do 15,0 m z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której realizacja ma być zgodna z przepisami odrębnymi,
 - e) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna intensywność zabudowy - 0,005,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
 - i) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45^o,
 - j) fragmenty terenów o symbolach 6RM, 7RM znajdują się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV, obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,
 - k) fragmenty terenów o symbolach 1RM, 2RM, 3RM znajdują się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV, obowiązują ustalenia § 14 ust. 5 pkt 3,
 - l) fragmenty terenów o symbolach 1RM, 3RM znajdują się w odległości do 150,0 m od granic cmentarza (teren o symbolu ZC), obowiązują ustalenia §6 ust. 14, 15 i 16.
 - ł) ustala się prowadzenie działalności rolniczej z zakresu chowu i hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DPJ).

7. Teren o symbolu R:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze w ciągach ekologicznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) tereny pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym,
 - b) zakaz zabudowy.

8. Teren o symbolu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) rowy istniejące,
 - b) zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
 - c) dopuszcza się przekrycie cieków wodnych, celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną,
 - d) tereny o symbolu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, stanowią rowy będące w ewidencji – rów WW-3 i WW-4.

9. Teren o symbolu 1Zn, 2Zn, 3Zn:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się przejścia infrastruktury technicznej liniowej (z wyłączeniem dróg) przez tereny o symbolach Zn,
 - b) dopuszcza się budowę ciągów spacerowych, dróg rowerowych, oraz urządzeń terenowych przeznaczonych na cele sportu i rekreacji,
 - c) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych, stawów hodowlanych oraz urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska.

10. Teren o symbolu KDL:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) istniejące drogi o zmiennej szerokości od 8,0 m do 12,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej.

11. Teren o symbolu KDDw:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga istniejąca o szerokości 11,0 m, 12,0 m i 26,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w liniach rozgraniczających drogi 2KDDw znajduje się istniejący rów, dopuszcza się jego przekrycie,
 - c) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

12. Tereny o symbolach 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 7KDD, 10KDD, 11KDD, 18KDD:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) drogi projektowane o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

13. Teren o symbolu 5KDD:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga istniejąca o szerokości 7,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

14. Teren o symbolu 6KDD:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga projektowana o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

15. Teren o symbolu 8KDD:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) istniejąca droga gminna o szerokości 8,0 m i 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w liniach rozgraniczających drogi 8KDD znajduje się fragment istniejącego rowu, ustala się jego przekrycie,
 - c) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

16. Teren o symbolu 9KDD:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) istniejąca droga o szerokości 8,0 m i 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, -
 - b) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

17. Tereny o symbolach 12KDD, 13KDD:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) drogi istniejące o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

18. Tereny o symbolach 14KDD, 15KDD, 17KDD:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) drogi istniejące o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

19. Teren o symbolu 16KDD:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga istniejąca o szerokości 9,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

20. Tereny o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) drogi istniejące o szerokości 5,0 m, 6,0 m i 8,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej.

21. Tereny o symbolu 1KDp, 2KDp:

- 1) przeznaczenie – teren pod poszerzenie drogi publicznej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej występującej poza obszarem niniejszego planu,
- b) teren o szerokości zmiennej od 2,5 m do 9,4 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

22. Tereny o symbolu 3KDp, 4KDp, 5KDp:

1) przeznaczenie – teren pod poszerzenie drogi publicznej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej występujących poza obszarem niniejszego planu,
- b) teren o szerokości zmiennej od 2,0 m do 5,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

23. Teren o symbolu 6KDp:

1) przeznaczenie – teren pod poszerzenie drogi publicznej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej (trójkąt widoczności o wymiarach 5,0 m x 5,0 m).

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. W obszarze objętym niniejszym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. ustala się w obszarze niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz infrastruktury telekomunikacyjnej;
2. ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej powinna zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej;
3. ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód;
4. ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich, nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej;
5. tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo- usługowych”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
7. w obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. W obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską i dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym, w związku z powyższym nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 11. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 12. W obszarze objętym niniejszym planem, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. nowo tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) w terenach o symbolu MNU:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej - 1000,0 m² i szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
 - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 800,0 m² i szerokość frontu działki minimum 15,0 m;
 - 2) w terenach o symbolu U:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000,0 m² i szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
 - 3) w terenach o symbolu UM:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000,0 m² i szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
 - 4) w terenach o symbolu PU:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2000,0 m² i szerokość frontu działki minimum 20,0 m;

2. kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45° - 135° ;
3. nowo tworzone działki, powstałe w wyniku scalania i podziału, powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi publiczne, przylegające do terenów nieobjętych niniejszym planem lub poprzez drogi wewnętrzne o szerokości min. 10,0 m.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. W obszarze objętym niniejszym planem, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Komunikacja:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne, objęte planem oraz drogi przyległe, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy.
- 2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
 - a) drogi publiczne, określone w planie symbolami KDL, KDD, KDDw;
 - b) drogi wewnętrzne określone w planie symbolami KDW;
 - c) drogi wewnętrzne nieokreślone w planie o min. szerokości 10,0 m;
 - d) drogi publiczne nieobjęte planem, a przylegające do granic planu;
 - e) drogi publiczne nieobjęte planem, a przylegające do granic planu, dla których projektowane jest poszerzenie w planie.
- 3) ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca parkingowe dla samochodów w ilości min. 1 miejsce do parkowania na 100 m² pow. użytkowej oraz min. 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsca garażowe); potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej; dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 4) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów w obrębie dróg publicznych oraz granicach „strefy ruchu” lub „strefy zamieszkania”, utworzonych na podstawie przepisów odrębnych, wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

- 1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
- 2) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powiązanie układu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej projektowane w drogach dojazdowych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm, do czasu

- jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- 2) w odległości do 150,0 m od granic cmentarza obowiązują ustalenia § 6 ust. 14, 15, 16;
 - 3) sieci wodociągowe wraz z hydrantami powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

4. Odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) ścieki komunalne, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ścieki komunalne, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, niespełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej, wymagają wstępnego oczyszczenia z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania, o średnicy rur minimum 100 mm,
- 4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie wymagają oczyszczenia,
- 5) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV w obejmującym pasie terenu po 18,0 m od osi linii w obie strony oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w obejmującym pasie terenu po 7,5 m od osi linii w obie strony, obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległościach mniejszych niż podane wyżej, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii ustalonych przepisami odrębnymi;
- 4) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizowania, w przypadku wystąpienia potrzeb, nowych stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy powyżej 50kW.

6. Telekomunikacja - obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną oraz możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz - zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego, wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20 mm.

8. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

9. Gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów, wstępnego ich magazynowania przez wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

§ 15. W obszarze objętym niniejszym planem ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

1. dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
2. nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu

§ 16. Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla wszystkich terenów w wysokości 0%.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące granic rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

§ 17. W obszarze objętym niniejszym planem ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1. w zakresie infrastruktury technicznej granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny wyodrębnione w obszarze planu z wyłączeniem terenów o symbolu RM i R, dla których dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej;
2. w zakresie dróg publicznych granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu KDL, KDD, KDDw; KDp.

§ 18. W obszarze objętym niniejszym planem, ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. w zakresie infrastruktury technicznej granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny wyodrębnione w obszarze planu z wyłączeniem terenów o symbolu RM i R, dla których dopuszcza się realizację liniowej infrastruktury technicznej.

Rozdział 12
Przepisy końcowe

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew
Czesław Cwikliński

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały NR XXIII/121/2020
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 23 września 2020r.

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozłazłów, Bronisławy i Kąty do publicznego wglądu

w okresie od 4-12-2019r. do 30-12-2019r. i w okresie 14 dni po wyłożeniu do 17-01-2020r.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Wójt rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozłazłów, Bronisławy i Kąty do publicznego wglądu w okresie od 4-12-2019r. do 30-12-2019r. i w okresie 14 dni po wyłożeniu do 17-01-2020r. do w/w projektu zgłoszono trzy uwagi:

1. Uwaga Państwa BK i RK dotycząca działek nr ew. 94/9; 94/10; 94/11 położonych we wsi Kąty . Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu zabudowy zagrodowej symbol 2RM na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uwaga częściowo uwzględniona – fragmenty działek w pasie około 80,0m od drogi przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Uwaga Pana DT dotycząca działki nr ew. 96/1 położonej we wsi Kąty . Uwaga dotyczy likwidacji terenu zielonego symbol Zn lub wyznaczenia linii zabudowy min. 5,0m od terenu 2WS. Uwaga częściowo uwzględniona – przeniesiona została linia zabudowy na linię rozgraniczającą tereny o symbolu 9MN i R.

3. Uwaga Pana RJ dotycząca działki nr ew. 6/1 położonych we wsi Rozłazłów. Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej symbol 10MNU. Uwaga częściowo uwzględniona – korekta granic terenu o symbolu 3Zn i przeniesienie linii zabudowy na linię rozgraniczającą tereny o symbolu 10MNU i 3Zn.

w okresie od 24-06-2020r. do 16-07-2020r. i w okresie 14 dni po wyłożeniu do 31-07-2020r.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Wójt rozpatruje

uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozłazłów, Bronisławy i Kąty do publicznego wglądu w okresie od 24-06-2020r. do 16-07-2020r. i w okresie 14 dni po wyłożeniu do 31-07-2020r. do w/w projektu zgłoszono jedną uwagę.

1.Uwaga Pana M. T. dotycząca działek nr ew. 81/3 i 96/3 położonych we wsi Kąty. Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia w/w działek z terenów rolnych symbol R na tereny zabudowy zagrodowej symbol RM. Uwaga nieuwzględniona.

Teren, którego dotyczy uwaga jest o powierzchni około 0,1ha co jest za małą powierzchnią na prowadzenie gospodarstwa rolnego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Cwikliński

ZAŁĄCZNIK NR 3

**do Uchwały NR XXIII/121/2020
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 23 września 2020r.**

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozlazłów, Bronisławy i Kąty inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 14 w/w planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy budżetów na kolejne lata.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalane będzie według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań. Wydatki będą dokonywane w wysokościach i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

Planowanie i dokonywanie wydatków na realizację każdego kolejnego etapu programu wieloletniego poprzedzane będzie analizą i oceną efektów uzyskanych w etapach poprzednich.

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych gminy.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Cwikliński

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew – fragment wsi Rozlazłów, Bronisławy i Kąty.

Na podstawie Uchwały Nr V/23/2015 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozlazłów, Bronisławy i Kąty oraz Uchwałą Nr XIV/63/2019 Rady Gminy Sochaczew z dnia 23 października 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr V/23/2015 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragment wsi Rozlazłów, Bronisławy i Kąty, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z w/w uchwałą. Cel opracowania miejscowego planu zawarty był w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na tym etapie określony został zakres prac planistycznych oraz dokonano analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.

Wójt Gminy Sochaczew sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 marca o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przytoczonej ustawy.

Po podjęciu przez Radę Gminy Sochaczew uchwały o przystąpieniu do sporządzenia omawianego planu, Wójt gminy Sochaczew zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił w prasie lokalnej z dnia 14 kwietnia 2015 roku, w BIP Urzędu Gminy Sochaczew i na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy Sochaczew obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko planu. Wnioski i uwagi należało składać w terminie 21 dni od dnia ukazania się obwieszczenia. Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w Urzędzie Gminy Sochaczew w trybie art. 39 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 ze zm.).

W wyżej wymienionym trybie i okresie nie wpłynął żaden wniosek ani uwaga. Wpłynęły wnioski od organów uzgadniających i opiniujących plan.

Obszar objęty planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew - Uchwała Nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 roku, znajduje się w obszarze: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, U – tereny zabudowy usługowej, PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, ZC – teren cmentarzy, Zn tereny użytków zielonych stanowiących obudowę biologiczną cieków i tereny zieleni, WS – tereny wód powierzchniowych. Zapisy studium pozwalają na etapie planu miejscowego korektę granic obszarów wyodrębnionych w studium.

Wójt ustalając przeznaczenie terenu w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z powyższym (oraz zapisami studium, wnioskami instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, uwarunkowaniami przyrodniczymi, kulturowymi, zabytkowymi, społecznymi, ekonomicznymi) w obszarze projektu planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu: symbol MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej; symbol U – teren zabudowy usługowej, symbol UM - teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, symbol PU – teren zabudowy produkcyjno – usługowej, składów i magazynów, symbol ZC – teren cmentarza, symbol RM – teren zabudowy zagrodowej, symbol R – tereny rolnicze, symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, symbol Zn – tereny zieleni, symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; symbol KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej; symbol KDDw – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych, symbol KDp – tereny pod poszerzenie istniejących dróg.

Rozwiązania proponowane w planie, wynikające z potrzeb zapewnienia trwałości procesów przyrodniczych, wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, zachowania walorów krajobrazowych, wymagań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz

dóbr kultury współczesnej, warunków ich ochrony oraz dostosowania funkcji i intensywności zagospodarowania przestrzennego do warunków przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych oparto o dane zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby gminy. Z opracowania ekofizjograficznego - podstawowego wynika, że w granicach planu nie występują: obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną w tym obszary Natura 2000, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, zasoby naturalne, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, grunty leśne, nie stwierdzono również występowania elementów i składowych przyrody ożywionej i nieożywionej, typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000, dlatego nie podporządkowano ustaleń planu rygorom ochronnym w trybie ustawy o ochronie przyrody i w trybie innych ustaw. Projekt planu zachowuje istniejące obiekty przyrodnicze (rowy melioracyjne) istotne z punktu widzenia środowiska przyrodniczego, a szczególnie wodnego. W granicach planu nie znajdują się stanowiska archeologiczne, nie występują inne obszary i obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej ani krajobrazy kulturowe, w związku z tym projekt planu nie odnosi się do tych problematyk.

Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, który określałby krajobrazy priorytetowe oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego brak dla obszaru planu określonych krajobrazów priorytetowych.

Projekt planu dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wprowadził zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko. Plan w zakresie wymagań ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami, zawiera szereg zakazów i ograniczeń (dotyczących wykluczenia niektórych przedsięwzięć i inwestycji o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia), ustala zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną docelowo opartą o zbiorcze systemy, poza gospodarką cieplną (aczkolwiek plan ustala możliwość oparcia gospodarki cieplnej o zbiorcze systemy w tym ciepłownię miejską), zapewniając na tym etapie zagospodarowania, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka. Ponadto plan ustala, iż prowadzona działalność gospodarcza (usługowa) czy sposób zagospodarowania nie powinny na granicy działki budowanej, do której właściciel

posiada tytuł prawny przekraczać standardów jakości środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych sąsiednich, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej. Ponadto dla ochrony zdrowia plan wprowadza stosowne zapisy i ograniczenia w pasie ochronnym istniejącej w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 15 i 110 kV.

Sporządzona równocześnie prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, akceptuje rozwiązania projektu planu w tym zakresie, nie precyzując uwag, ani rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Ustalone planem przeznaczenie terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są konsensusem pomiędzy ewentualnym zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania (aczkolwiek jest znikome), potrzebą ochrony środowiska a potrzebą zmiany wynikającej z oczekiwań właścicieli, (inwestorów) i wykorzystaniem walorów ekonomicznych przestrzeni wynikających z sąsiedztwa rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu. Obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie wykształconych zwartych struktur przestrzennych miasta. Projektowana w obszarze planu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (MNU) stanowi kontynuację wykształconego od południowego wschodu osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozwiązania komunikacyjne obszaru planu nawiązują do głównej ulicy osiedla, co będzie dotyczyło również infrastruktury technicznej. Przyjęty podział funkcjonalno-przestrzenny zapewnia rozwój przestrzenny wspomnianego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu istniejących struktur przyrodniczych takich rowy. Część terenu pozostaje do zagospodarowania pod zabudowę zagrodową. Obszar planu znajduje się w zasięgu potencjalnej obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, poprzez jej rozbudowę, dlatego z punktu widzenia walorów ekonomicznych przestrzeni jest korzystny dla zagospodarowania funkcją mieszkaniową z usługową, co jest zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium. Istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie układ sieci wodociągowej, w tym parametry sieci, są korzystne i wystarczające dla rozbudowy sieci celem zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, jak również dla potrzeb przeciwpożarowych. Ponadto dopuszczone są indywidualne rozwiązania w tym zakresie do czasu rozbudowy sieci wodociągowej.

Ustalone przeznaczenie w zakresie nowej zabudowy nie narusza interesu publicznego i prywatnego. Wprowadzone funkcje umożliwiają właścicielom nieruchomości realizację

zamierzeń inwestycyjnych w granicach ustaleń planu i nie będą kolidować ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną terenów sąsiednich. Projekt planu przejmuje część gruntów prywatnych pod projektowany niezbędny układ komunikacyjny ograniczając tym samym prawo własności. Zaprojektowana sieć dróg publicznych zapewniająca obsługę każdej nieruchomości, powoduje wzrost transportochłonności struktur przestrzennych.

Drogi publiczne w granicach projektu planu posiadają szerokość w liniach rozgraniczających umożliwiającą zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego. Plan dopuszcza realizację dróg rowerowych w wymienionych ulicach. W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych) projekt planu ustala wymóg zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Teren nowej zabudowy mieszkaniowej znajduje się w niedalekim sąsiedztwie dróg publicznych, po których odbywa się publiczny transport zbiorowy, umożliwiając mieszkańcom wykorzystanie jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w zakresie: wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, parametrów dachów, maksymalnego i minimalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zasady sytuowania budynków (określone nieprzekraczalną linią zabudowy) w stosunku do ulic, wód otwartych, terenów zielonych, terenów rolnych. Tak więc zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione wskaźniki i parametry są wystarczające dla zapewnienia wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury, w zakresie kształtowania czytelnego układu urbanistycznego oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym na kształtowanie krajobrazu tej części gminy, w tym walory architektoniczne i krajobrazowe.

Projekt planu określa zasady i potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej, bez określania lokalizacji i warunków rozwoju sieci szerokopasmowej (z braku zapotrzebowania), natomiast nie wprowadza żadnych ograniczeń odnośnie rozwoju łączności publicznej. Przedmiotowy teren z racji położenia, wielkości nie jest istotny i strategiczny w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w wersji omówionej poddany był procedurze uzgadniania i opiniowania zgodnie z przepisami art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz przepisami art. 53 i art. 54 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. Po uzyskaniu stosownych opinii i uzgodnień projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w okresie od 4.12.2019r. do 30.12.2019r. W dniu 10 grudnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski do projektu planu można było składać w terminie do 17 stycznia 2020r. W trakcie w/w wyłożenia wpłynęły trzy uwagi, które zostały częściowo uwzględnione. Z tych względów projekt planu wraz z prognozą został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 24.06.2020r. do 16.07.2020r. W dniu 29.06.2020r. odbyła się w Urzędzie Gminy dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi i wnioski można składać w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej lub formularza zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Sochaczew. Zgodnie z ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, do 31 lipca 2020r. można składać uwagi. Do w/w planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona.

Postępowanie związane z procedurą zawiadomienia na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, (możliwość składania wniosków i uwag itp.), niniejsze szczegółowe uzasadnienie poddane procedurze opiniowania i uzgadniania razem z projektem planu, zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2

Wójt Gminy Sochaczew w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonał w 2017 roku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sochaczew, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawił Radzie Gminy Sochaczew. Rada Gminy Sochaczew Uchwałą Nr LI/225/17 z dnia 22 listopada 2017 roku uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew oraz plany miejscowe obowiązujące dla obszaru Gminy Sochaczew, za aktualne pod względem wymogów przepisów prawa.

Wyniki analiz stanowiące załącznik do w.w. uchwały nie stanowiły o potrzebie sporządzenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, argumentując tym, że obecnie (czyli w okresie przeprowadzania analizy) plany obowiązujące nie wymagają zmiany podyktowanej względami prawnymi, w trakcie opracowania jest szereg planów miejscowych, których potrzeba sporządzenia wynikała z bieżących potrzeb mieszkańców, natomiast dla terenów, które nie posiadają planów miejscowych, plany te będą sporządzane sukcesywnie w zależności od priorytetów podyktowanych wnioskami, planami rozwoju lokalnego, budżetem miasta i zamierzeniami inwestycyjnymi w tym sprzyjającymi osiągnięciu strategicznych celów miasta, co dotyczy także planów obowiązujących, które mogą ulegać zmianie stosownie do potrzeb inwestycyjnych.

Wobec powyższego należy uznać, że sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analiz, jak również z w.w. uchwałą.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu Wójt Gminy Sochaczew sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z prognozy wynika, że uchwalenie planu generuje obciążenia finansowe dla gminy dotyczące procesu planistycznego związane z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu. Największe obciążenia będą związane z wykupem gruntów pod drogi publiczne, a następnie z ich budową.

WÓJT
mgr inż. Mirosław Orliński

