

UCHWAŁA NR XXXVIII/177/2013

RADY GMINY SOCHACZEW

z dnia 29 maja 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Wójtówka.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1; art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 106, poz. 675) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647) w związku z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Sochaczew Nr XLV/205/2010 z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi **Wójtówka**.

Rada Gminy Sochaczew, stwierdzając o zgodności planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, uchwala co następuje:

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§1 Ustalenia ogólne

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar o powierzchni: ok. 8,1ha położony w miejscowości Wójtówka, zwany dalej w treści uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały - załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3,

§2 Zakres ustaleń planu

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) granic obowiązywania ustaleń planu,

- 2) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
 - 5) zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
 - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej,
 - 8) zasad i warunków podziału nieruchomości,
 - 9) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
 - 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikających z uchwalenia planu,
2. Nie ustala się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych takich jak: tereny górnicze, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej,
 - 3) zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie,
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości,
 - 5) granic obszarów wymagających scaleń,
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 7) granic obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji,
 - 8) granic terenów służących organizacji imprez masowych.

§3 Definicje podstawowych pojęć użytych w planie

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego,
 - 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 1 ust. 2. niniejszej uchwały,
 - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określoną funkcją, oznaczoną na rysunku planu specjalnym symbolem - cyframi i literami,
 - 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,

- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 7) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek zainwestowanych lub przeznaczonych do zainwestowania objętych jednym (również realizowanym etapowo) zamierzeniem inwestycyjnym,
- 8) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który – w wyniku realizacji ustaleń planu – dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, jest realizowany w pierwszej kolejności i któremu należy podporządkować inne sposoby użytkowania terenu,
- 9) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współuczestniczyć na warunkach określonych w uchwale,
- 10) **liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania ściany budynku lub fragmentu ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innego elementu podlegającego ustaleniom planu,
- 11) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, pokrytej roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,
- 12) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych i nastawione na osiągnięcie zysku finansowego, a w szczególności usługi handlu, gastronomii, hotelarskie, obsługi komunikacji oraz inne o zbliżonym charakterze,
- 13) **powierzchni sprzedaży** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całości techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur komunikacji, ekspozycji wystawowej, itp.,
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi podstawowe: tj. działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, poza inwestycjami celu publicznego wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 15) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten i kominów,

- 16) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki,
- 17) **ulicy, pasie ulicznym** – należy przez to rozumieć pas terenu prawnie wydzielony liniami rozgraniczającymi, przebiegający przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania miejskiego, przeznaczony do ruchu lub postoju pojazdów i do ruchu pieszych wraz ze znajdującymi się w jego ciągu obiektami inżynierskimi, jezdnią, placami, zatokami postojowymi oraz chodnikami, drzewami, krzewami i urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, a ponadto przeznaczonych do prowadzenia ciągów nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu i obsługi komunikacyjnej otoczenia w zakresie zależnym od klasy, kategorii i funkcji ulicy,
- 18) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej,
- 19) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu na konstrukcji nośnej lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§4 Ogólne określenie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

1. Plan ustala podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem **U/MN**,
 - 2) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², oznaczone symbolem **P/U/UC**,
 - 3) teren zieleni łąkowej, oznaczony symbolem **ZI**,
 - 4) tereny dróg publicznych w klasach, oznaczone symbolem **KD**:
 - a) ulicy lokalnej - **KDL**
 - b) ulic dojazdowych - **KDD**
 - c) teren na poszerzenie istniejącej ulicy - **KD**
 - 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§ 5 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Na terenie objętym planem obowiązuje:
 - 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **U/MN**,
 - 2) dopuszczenie w istniejącej zabudowie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji na terenach **U/MN**,
 - 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 4) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 5) zakaz zabudowy tymczasowej,
 - 6) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,

2. Obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 6 Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Ustala się:

- 1) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,
- 3) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowaniu,
- 4) na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,
- 5) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 6) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
- 7) zakaz prowadzania obiektów o podwyższonym ryzyku wystąpienia awarii.

§ 7 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Na obszarze planu obowiązuje:

- 1) budowa i rozbudowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych, za zgodą zarządcy drogi.
- 2) koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów ustala się możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
 - a) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w pasie drogowym drogi krajowej – odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,
 - b) sieć obsługująca tereny przeznaczone pod zabudowę powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - c) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.
- 4) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej od istniejących systemów w układzie pierścieniowym;
- 5) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji sanitarnej w ramach aglomeracji Sochaczew;

- b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
 - c) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków dla ścieków przemysłowych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.
- 6) odprowadzenie wód opadowych, z pasów ulicznych i powierzchni utwardzonych (na terenach P/U/UC), poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające; odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy lokalnych rowów w sposób zapewniający retencję,
- 7) wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,
- a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo do gruntu na terenach U/MN,
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
- a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia lub poza nią w granicach działki,
 - b) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez zarządcę sieci,
 - c) budowę i przebudowę sieci energetycznej napowietrznej lub kablowej przewidzieć w pasie drogowym tak, aby były zachowane odpowiednie odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie linii kablowych po obu stronach pasa drogowego, na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku niezachowania odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu dopuszcza się prowadzenie linii energetycznych po trasach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - d) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami energetycznymi, wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy, po zawarciu z właścicielem sieci elektroenergetycznej stosownej umowy określającej warunki tej przebudowy,
- 9) zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
- a) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,
 - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
 - c) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych na terenach U/MN, P/U/UC,

- 10) rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko odpadów komunalnych, gospodarka odpadami przemysłowymi według przepisów odrębnych,
- 11) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii.
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
 - b) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.
 - c) dopuszcza się budowę kominków.
- 12) zaopatrzenie w gaz przewodowy docelowo w systemie gazociągów średniego ciśnienia. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz,
- 13) przebudowę urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci melioracyjnej na terenach sąsiednich w porozumieniu z właściwym zarządcą gospodarki wodnej,
- 14) wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych zmeliorowanych użytków rolnych.

§8 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla terenów dróg publicznych:
 - 1) **KDL (1KDL)** - tereny komunikacji kołowej, droga gminna, ulica lokalna:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających – 15m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulica jednojezdniowa, dwupasowa, szerokość jezdni min. 6,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 2) **KDD (od 1KDD do 2KDD)** - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających – docelowo 10m, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 3) **KD (1KD)** – teren komunikacji kołowej, pas na poszerzenie istniejącej ulicy,
 - a) szerokość pasa od 4m do 5m, wg oznaczenia na rysunku planu,
2. Ustalenia dla terenu drogi wewnętrznej:
 - 1) **KDW (1KDW)** - droga wewnętrzna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, 5m na terenie planu, wg oznaczenia na rysunku planu,
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się sytuowanie ścieżek rowerowych wzdłuż pasów drogowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - 3) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic,
4. Ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy. Istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.
5. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów produkcyjno i usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków lub na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na 1 lokal usługowy i min. 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) miejsca parkingowe realizowane na terenie własnej posesji na terenie otwartym lub w garażach,
 - 2) zakaz parkowania samochodów dostawczych na ulicy lokalnej 1KDL i ulicach dojazdowych KDD.

Rozdział 3

Ustalenie szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy oraz warunków podziału nieruchomości

§9 Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli lub zarządzających nieruchomością,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa magazynowo-składowa i garażowa.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulicy dojazdowej (2KDD) i ulicy lokalnej (1KDL),
 - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) zachowanie co najmniej 30% powierzchni działki inwestycyjnej jako powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - 4) udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną nie większy niż 70% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - 5) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
 - 6) zakaz stosowania ogrodzeń (zarówno jedno jak i wieloelementowych) z gotowych fabrycznie wyprodukowanych elementów budowlanych lub dekoracyjnych, wytworzonych z mieszanki betonowej lub podobnej, łączonej w całość z innymi elementami na miejscu budowy,
 - 7) zakaz stosowania ogrodzeń w kolorach agresywnych,
 - 8) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8m,
 - 9) możliwość lokalizacji reklam pod warunkiem, że reklama związana jest z działalnością prowadzoną na danej działce inwestycyjnej i w przypadku umieszczenia jej na elewacji budynku dopasowana jest do formy architektonicznej elewacji budynku (pod względem kompozycji, kolorystyki, użytego materiału, sposobu montażu i oświetlenia) i nie zmniejsza standardu użytkowania pomieszczeń budynku, w którym jest umieszczona ani żadnego innego,
 - 10) ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu.

- a) realizacja zagospodarowania na obszarze obowiązywania planu uwzględniać musi ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, określających warunki jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe – wysokość budynków nie przekraczająca 11m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków magazynowo-składowych i garażowych 1. kondygnacja nadziemna, wysokość budynków nie przekraczająca 8m,
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych i mieszkalno-usługowych w granicach od 9 do 20m,
 - 4) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, główna kalenica dachu równoległa lub prostopadła do frontu działki inwestycyjnej; dla zabudowy istniejącej możliwość zachowania istniejącego kąta połaci dachowej i układu głównej kalenicy.
 - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 1000m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,
 - 4) w wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu podlegającego podziałowi,
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 i 2 w przypadku konieczności wydzielenia działek budowlanych, na których realizowane byłyby wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej.

§10 Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1P/U/UC i 2P/U/UC

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U/UC** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z zakresu usług komercyjnych z dopuszczeniem realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², salonów samochodowych wraz z obsługą techniczną, garażami – w tym wielopoziomowymi, oraz tereny zabudowy magazynowo-składowej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, rozrywki, gastronomii, biurowe, wystawiennicze, oraz tereny realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych (**1KDL** i **KDL**) i ulicy dojazdowej (**1KDD**),
 - 2) obsługa komunikacyjna od drogi krajowej nr 2 (**KDGP**) za pośrednictwem istniejącej drogi gminnej (działka nr ew. 18 - fragment, od strony wschodniej, ulicy **1KDD**), po jej poszerzeniu w sposób pokazany na rysunku planu
 - 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 4) możliwość lokalizacji parkingów podziemnych,

- 5) zachowanie co najmniej 20% powierzchni działki inwestycyjnej jako powierzchni terenu biologicznie czynnej,
 - 6) udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną nie większy niż 80% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - 7) możliwość realizacji obiektów małej architektury i placów zabaw,
 - 8) zakaz stosowania ogrodzeń (zarówno jedno jak i wieloelementowych) z gotowych fabrycznie wyprodukowanych elementów budowlanych lub dekoracyjnych, wytworzonych z mieszanki betonowej lub podobnej, łączonej w całość z innymi elementami na miejscu budowy,
 - 9) zakaz stosowania ogrodzeń w kolorach agresywnych,
 - 10) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8m,
 - 11) możliwość lokalizacji reklam wolnostojących i umieszczanych na budynkach pod warunkiem że:
 - a) reklama związana jest z działalnością prowadzoną na danej działce inwestycyjnej, i w przypadku umieszczenia jej na elewacji budynku dopasowana jest do formy architektonicznej elewacji budynku (pod względem kompozycji, kolorystyki, użytego materiału, sposobu montażu i oświetlenia) i nie zmniejsza standardu użytkowania pomieszczeń budynku, w którym jest umieszczona ani żadnego innego,
 - b) reklama wolnostojąca dopasowana jest do zabudowy terenu (pod względem kompozycji, kolorystyki, użytego materiału, sposobu montażu i oświetlenia),
 - c) ma powierzchnię nie większą niż 50m² i nie przesłania elewacji głównego budynku.
 - d) dopuszcza się lokalizację wolnostojącej reklamy na terenie **2P/U/UC** pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy **1KDD** a linią zabudowy jako dominantę architektoniczno-wysokościową w powiązaniu z głównym budynkiem i służącą reklamie głównego budynku,
 - 12) ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu.
 - a) realizacja zagospodarowania na obszarze obowiązywania planu uwzględniać musi ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, określających warunki jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 4. kondygnacji nadziemnych, o wysokości budynków nie przekraczającej 15m, z dopuszczeniem dominant, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, przy czym niezbędne elementy inżyniersko - technologiczne i reklamowe mogą mieć wysokość do 30m,
 - 2) szerokość elewacji frontowych: dowolna,
 - 3) geometria dachu: dachy płaskie (dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 30°),
 - 4) możliwość lokalizowania na dachach budynków tarasów i ogrodów zimowych w sposób niekolidujący z pozostałymi ustaleniami planu,
 - 5) na terenie **2P/U/UC** obowiązuje wykreowanie charakterystycznych, indywidualnych elewacji frontowych od strony ulicy **KDGP**.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy usługowej - 3000m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°,

- 4) w wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu podlegającego podziałowi,
- 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 i 2 w przypadku konieczności wydzielenia działek budowlanych, na których realizowane byłyby wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni niskiej izolacyjnej wzdłuż rowu melioracyjnego,
- 2) szerokość terenu: 3m,
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi,

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§12 Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Sochaczewie Nr III/13/2002 z dnia 11 grudnia 2002r.

§13 Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy,

§14 Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

1. dla terenów oznaczonych symbolem U/MN - 0 %,
2. dla terenów oznaczonych symbolem P/U/UC – 0 %.

§15 Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Cwikliński