

**UCHWAŁA NR XXXIV/160/2013
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 27 lutego 2013 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Kuznocin gmina Sochaczew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 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. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIV/163/2009 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 maja 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Kuznocin

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

**CZĘŚĆ I
PRZEPISY OGÓLNE**

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

- §1 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Kuznocin gmina Sochaczew zwany dalej "planem", obejmujący obszar o powierzchni: ok.26ha położony we wsi Kuznocin.
2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
 3. Granice obszaru objętego uchwałą, oznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralny załącznik do niniejszej uchwały i przebiegają następująco: południowo-wschodnia linia rozgraniczająca drogi krajowej, południowo-zachodnia linia rozgraniczająca drogi (działki nr ew. 76/3 i 73), południowo-wschodnie granice działek nr ew. 100, 96/7, 96/14, północno-wschodnia granica działki nr ew. 95, północno-zachodnia linia rozgraniczająca drogi, południowo-wschodnia i południowo-zachodnia granica działki 64/1, północno-zachodnia granica działki nr ew. 64/4, południowo-wschodnia i północno-wschodnia granica działki nr ew. 65/1, południowo-zachodnia i północno-zachodnia granica działki nr ew. 93, południowo-zachodnia granic działki nr ew. 69/5, północno-zachodnie granice działek nr ew. 60/6 i 60/8, południowo-zachodnia granica działki nr ew. 55/1.
 4. 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 wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2,

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 3,

§2 Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz stworzenie możliwości rozwoju gminy poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności oraz inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy,
- 2) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania,
- 3) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 4) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§3 Zakres ustaleń planu:

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposobów i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 4, w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz pkt 8 w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 5, 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§4 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 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. 3. niniejszej uchwały,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu symbolem (cyframi i literami),
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu,
- 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 lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 30% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem,
- 10) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ściśle określoną granicę usytuowania ściany budynku lub fragmentu ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy, bez uwzględniania pochylni, balkonów, loggi, werand i daszków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m,
- 11) **maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku lub fragmentu ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innego elementu podlegającego ustaleniom planu, bez uwzględniania pochylni, balkonów, loggi, werand i daszków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m,
- 12) **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 wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²,

- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie zostały zakwalifikowane do żadnej z grup zawartych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, poza inwestycjami celu publicznego wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 14) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko, który wynika z przepisów odrębnych powszechnie obowiązującego prawa,
- 15) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez masztów odgromnikowych, anten, kominów i wież kościołów,
- 16) **wskaźniku intensywności zabudowy na działce budowlanej** – 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) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wszystkie drogi na terenie planu, które nie są drogami publicznymi,
- 19) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej,
- 20) **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

§5 Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usługową, oznaczone symbolem **MN/U**,
- 3) tereny wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych wraz z zielenią łągową, oznaczone symbolem **WS**,
- 4) tereny dróg publicznych **KD** w klasach:
 - a) ulic dojazdowych - **KDD**
 - b) teren na poszerzenie istniejących ulic - **KD**
- 5) tereny dróg wewnętrznych **KDW**.

§ 6 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu na terenach **MN** i **MN/U**,
- 2) dopuszczenie zmian kolorystyki, konstrukcji i pokrycia dachów oraz elewacji dla budynków istniejących na terenach **MN** i **MN/U**,
- 3) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) realizację ogrodzeń od strony ulic w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły, siatki; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej,
- 6) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu ustalonych obowiązujących i maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 7) zakaz zabudowy tymczasowej na działkach zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej - **KDG**,
- 8) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy obiektów budowlanych i naturalnych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Sochaczew. Powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków,
- 9) w odległości do 5km od granicy lotniska zabrania się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,
- 10) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
- 11) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach **MN**,
- 12) zakaz eksploatacji kruszyw i dokonywania zmian w ukształtowaniu powierzchni terenu.

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

§ 7 W zakresie zasad, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego obowiązuje ustala się:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi i inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz, o którym mowa w pkt a), nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **MN/U**, dla których przeprowadzone postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wykazało brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.
- 2) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek,

- 4) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, rowów, oczek wodnych oraz ochronę ukształtowania powierzchni terenu,
- 5) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
- 6) zachowanie rowów melioracyjnych i rowu melioracyjnego szczegółowego oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów,
- 7) nakaz zachowania przynajmniej 30% (na terenach MN/U), 50% (na terenach MN) powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 8) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii,
- 9) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych,
- 10) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

§ 8 W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) w stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do krajowej ewidencji stanowisk archeologicznych na obszarach i w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch” obowiązuje:
 - a) uzgadnianie z organem właściwym dla ochrony zabytków wszelkich planowanych inwestycji: obiektów kubaturowych, inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej i innych związanych z robotami ziemnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie a przepisami odrębnymi.

§ 9 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu ustala się:

- 1) koordynację w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają za zgodą zarządcy drogi.
- 4) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
- 5) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów usytuowanych wzdłuż dróg; dopuszcza się możliwość budowy własnych studni.

- 6) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z odprowadzeniem ścieków na miejską oczyszczalnię 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,
- 7) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych powierzchniowo do gruntu poprzez istniejące i profilowane rowy,
- 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) minimalna dopuszczalna odległość rzutów poziomych od skrajnego nie uziemionego przewodu napowietrznej linii energetycznej 15 kV do projektowanych budynków i budowli (nazwana strefą bezpieczeństwa) powinna wynosić 5m. od skrajnego przewodu linii; w strefie tej obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
- 9) zabezpieczenie włącza 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,
- 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,
- 11) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków.

- 12) zaopatrzenie w gaz przewodowy docelowo w systemie gazociągów średniego ciśnienia w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I°. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników na gaz.

§10 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) **KDD** (od **1KDD** do **11KDD**) - tereny komunikacji kołowej, drogi gminne, ulice dojazdowe:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5,0m,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
 - 2) **KD** (od **1KD** do **4KD**) – tereny komunikacji kołowej, pasy na poszerzenie istniejących ulic o szerokościach od 3m do 6m,
 - 3) **KDW** (**1KDW**) - droga wewnętrzna:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa drogowego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
 - 3) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic,
 - 4) przy budowie ulic i ich modernizacji należy zapewnić warunki do migracji zwierząt ze szczególnym uwzględnieniem płazów i gadów.
3. Ustala się obowiązujące i 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,
 - 2) istniejąca zabudowa może być utrzymana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu,
 - 3) linie zabudowy nie dotyczą nadbudowy istniejących budynków.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o rozstawie min. 12m;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe (wliczając garaż) na lokal mieszkalny,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych – minimum 2 miejsca parkingowe (wliczając garaż) na lokal mieszkalny oraz minimum dwa miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni usługowej.

CZĘŚĆ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

- §11 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN (od 1MN do 13MN) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic: zbiorczej, lokalnej, dojazdowych i drogi wewnętrznej,
 - 2) obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od frontu działki,
 - 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicach działek sąsiednich,
 - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust. 1 pkt 7),
 - 6) zachowanie pasa zieleni izolacyjnej jako zieleni wysokiej, średniej i niskiej na terenie 10MN w o szerokości min. 15m od linii rozgraniczającej ulicy 8KDD.
 - 7) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, dla którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
 - 9) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową jako wbudowana w obiekt główny lub jako obiekty wolnostojące,
 - 10) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w ust. 3,
 - 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe, wysokość budynków do 10m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych 1. kondygnacja nadziemna, plus poddasze (do 7m),
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w granicach od 10 do 16m,
 - 4) geometria dachów: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 45°, główna kalenica dachu budynku frontowego: równoległa do ulic **KDZ**, **KDL**, **KDD**, dowolna przy drodze wewnętrznej **KDW**.
 - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,
 - 6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce, budowa ogrodzeń z wykorzystaniem materiałów naturalnych np. kamień, drewno,
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1000m^2 , za wyjątkiem terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, gdzie ustala się minimalną powierzchnię działek na 1000m^2 z tolerancją do 20%.
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m, za wyjątkiem działek zlokalizowanych przy sięgaczach gdzie front działki nie może być mniejszy niż 5m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90° ,

§12 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U (od 1U do 2MN/U) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącą funkcją usługową;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa magazynowo-składowa,
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic: głównej poprzez istniejącą zjazd, lokalnej i dojazdowych,
 - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej stosownie do ustaleń § 7 ust.1 pkt 7),
 - 4) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy ustalonych w pkt 3.
 - 6) towarzysząca funkcja usługowa nie może przekraczać 70% powierzchni działki inwestycyjnej,
 - 7) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową, wbudowana w budynki mieszkalne lub jako obiekty wolnostojące,
 - 8) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
 3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowe, wysokość budynków do 10m,
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 7m, tj. 1 kondygnacja nadziemna, plus ewentualnie poddasze,
 - 3) szerokość elewacji frontowych: nieprzekraczająca 20m,
 - 4) geometria dachu: układ połaci dachowych dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 15° do 45° , główne kalenice dachów budynków mieszkalnych równoległe do ulicy głównej (KDG), pozostałych budynków dowolne,
 - 5) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych w tradycyjnej kolorystyce,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5.
 4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1100m^2 ,
 - 2) szerokość frontu działki: min. 20m,
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90° ,

§13 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS (od 1WS do 4WS) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: rowów melioracyjnych wraz z zielenią łągową;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
 - 2) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno – meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
 - 3) zachowanie rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów.

CZĘŚĆ III

PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 4

Ustalenia przejściowe i końcowe

§14 Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Sochaczewie Nr XXX/121/97 z dnia 11 września 1997r.

§15 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,
- 2) dla istniejących obiektów, kolidujących z ustaleniami planu (w zakresie przeznaczenia terenu, usytuowania na działce, formy i gabarytów zabudowy) dopuszcza się użytkowanie zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem i remontowanie obiektów bez możliwości ich rozbudowy.

§16 Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 0%.

§15 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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Cwikliński