

**Urząd Gminy**  
**Sochaczew** 

**Projekt miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy SOCHACZEW**

wieś : **Kuznocin (fragment)**

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY : **Wójt Gminy Sochaczew**

OPRACOWAŁ : - mgr inż. arch. **Jolanta Zasuwa**  
upr. urbanistyczne nr 1352/94

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY SOCHACZEW**  
**z dnia ..... 2023 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą nr XLV/242/2022 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Kuznocin, Rada Gminy Sochaczew, uchwała co następuje :

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew” zatwierdzonego uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r..

- 2.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Kuznocin w gminie Sochaczew, stanowiącego obszar oznaczony na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami : **1MN-U, 2MN-U, 1U, 1KDD i 1ZN-WS**.
- 3.** Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 w/cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa :
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 4) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu,
  - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
- 4.** Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralną częścią są :

- 1) Część graficzna (rysunek planu - sporządzony na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Sochaczewie), stanowiąca **załącznik nr 1**.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 3**.
- 3) Dane przestrzenne odnoszące się do niniejszego planu, stanowiące **załącznik nr 4**.

5. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sochaczew, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowią ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym,
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi, innych niż stanowiąca podstawę prawną podjęcia niniejszej uchwały ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały, a dotyczące obszaru objętego planem lub przedmiotu jego ustaleń,
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji na danym obszarze na warunkach opisanych w tekście planu,
- 6) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej przyległej drogi, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, wykusz, schody, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,5 m,
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony w procentach, będący ilorazem sumy powierzchni wszystkich fragmentów działki budowlanej, na których występuje grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni całej działki budowlanej, pomnożonym przez 100,

- 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane użytkowane lub przystosowane do użytkowania na cele działalności wymienionej w klasyfikacji działalności usługowej obowiązującej w przepisach podatkowych, z wykluczeniem działalności usługowej z zakresów : obsługi komunikacji samochodowej, handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>, szpitalnictwa i opieki weterynaryjnej,
- 11) **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji,
- 12) **usługach o charakterze poligonowym** - należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie,

przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

6. Następujące oznaczenia graficzne i oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (wraz z symbolem liczbowo-literowym przypisanym do poszczególnych terenów ograniczonych tymi liniami),
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) oznaczenia literowe poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie,
  - 5) granice korytarza elektroenergetycznego,
  - 6) charakterystyczne wymiary zamieszczone na rysunku planu.
7. Pozostałe, nie wymienione w ust. 6, elementy rysunku planu, w tym treść podkładu mapowego oraz granice korytarza elektroenergetycznego położone poza granicami obszaru objętego planem, mają charakter informacyjny i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU I GABARYTÓW OBIEKTÓW.

**§ 2. 1.** Ustala się, że tereny oznaczone na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **1MN-U** i **2MN-U** przeznaczone są do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami, miejscami parkingowymi, dojściami i dojazdami, elementami infrastruktury technicznej, obiektami małej architektury oraz zielenią urządzoną - jako funkcji podstawowej, a także zabudowy

usługowej - jako funkcji uzupełniającej, przy zachowaniu następujących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów obiektów:

- 1) Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizować w formie budynków mieszkalnych wolnostojących lub bliźniaczych, parterowych, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, przy czym ustala się, że:
  - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzonego od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) wynosić będzie maksymalnie 1,00 m;
  - b) dachy budynków będą dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w granicach  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$  i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu;
  - c) wysokość zabudowy wynosić będzie maksymalnie 10,00 m.
  
- 2) Niezbędne w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomieszczenia gospodarcze i garaże realizować w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących parterowych, przy czym ustala się, że:
  - a) łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 30% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
  - b) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,
  - c) dachy budynków ustala się jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$  i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, pokryte tym samym materiałem, co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
  - d) wysokość zabudowy wynosić będzie maksymalnie 6,00 m.
  
- 3) Zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących, przy czym ustala się, że:
  - a) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 30% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
  - b) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku wysokość posadowienia parteru budynku (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m;
  - c) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej dach budynku ustala się jako

symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$ , o wysokości zabudowy nie wyższej niż 6,00 m i o pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, z tego samego materiału co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;

- d) zakazuje się realizacji usług o charakterze poligonowym.
- 4) Istniejące w terenach budynki mieszkalne, gospodarcze, garażowe lub usługowe dopuszcza się do zachowania nawet, jeśli spełniają tylko niektóre spośród warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem. Budynki te mogą być poddawane zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie i nadbudowie w zakresie nie kolidującym z ustaleniami niniejszego planu.
  - 5) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy i przy zachowaniu innych ustaleń planu.
  - 6) Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, niewyznaczonych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi oraz ścieżek rowerowych.
  - 7) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 40%.
  - 8) Minimalną intensywność zabudowy ustala się na „0,1”, a maksymalną intensywność zabudowy ustala się na „0,8”.
  - 9) Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na 1000 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się, że teren oznaczony na **rysunku planu** symbolem **1KDD** przeznaczony jest do utrzymania i realizacji drogi publicznej gminnej klasy „dojazdowa”, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających – 7,00 ÷ 12,00 m, zgodnie z rysunkiem planu i zamieszczonymi na nim charakterystycznymi wymiarami;
- 2) Ustala się realizację jednej jezdni o szerokości 5,00 m ÷ 6,00 m i co najmniej jednostronnego chodnika o szerokości minimum 2,00 m;
- 3) W obrębie linii rozgraniczającej tego terenu, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni, drogi rowerowej, zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów.

3. Ustala się, że teren oznaczony na **rysunku planu** symbolem **1U** przeznaczony jest do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy usługowej, zapewniającej w szczególności rekreację i wypoczynek oraz umożliwiającą organizację działań integrujących społecznie członków lokalnej społeczności, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami i dojazdami, elementami infrastruktury technicznej, obiektami

małej architektury oraz zielenią urządzoną, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Zabudowę usługową realizować w formie budynków wolnostojących, parterowych, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, przy czym ustala się, że:
  - a) wysokość posadowienia parteru budynków wolnostojących (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 1,00 m,
  - b) wysokość zabudowy wynosić będzie maksymalnie 12,00 m,
  - c) dachy budynków będą dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w granicach  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$  i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu;
- 2) Niezbędne w obrębie zabudowy usługowej pomieszczenia gospodarcze i garażowe realizować w ramach kubatury budynku usługowego lub w formie budynków wolnostojących parterowych, przy czym ustala się, że:
  - a) łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 30% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
  - b) wysokość posadowienia parteru budynków wolnostojących (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,
  - c) dachy budynków wolnostojących ustala się jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach  $20^{\circ} \div 45^{\circ}$  i pokryciu dachowym z tego samego materiału i w tym samym kolorze, jak pokrycie dachów budynków usługowych,
  - d) w przypadku sytuowania budynku wolnostojącego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się dach jednospadowy,
  - e) wysokość zabudowy wynosić będzie maksymalnie 6,00 m;
- 3) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy i przy zachowaniu innych ustaleń planu.
- 4) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego projektowanym zagospodarowaniem ustala się na maksymalnie 40%.
- 5) Minimalną intensywność zabudowy ustala się na „0,1”, a maksymalną intensywność zabudowy ustala się na „0,8”.
- 6) Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na 2000 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się, że teren oznaczony na **rysunku planu** symbolem **1ZN-WS**, przeznaczony jest do utrzymania i realizacji zieleni naturalnej – jako funkcji podstawowej i wód śródłądowych – jako funkcji uzupełniającej, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Wyklucza się realizację budynków.

- 2) Zieleń naturalną należy kształtować z wykorzystaniem drzew i krzewów spośród gatunków występujących w rodzimej przyrodzie, usuwając gatunki inwazyjne. Ewentualną wycinkę istniejącego drzewostanu z gatunków rodzimych należy ograniczyć do przypadków wynikających z potrzeb jego utrzymania i konserwacji.
- 3) Nakazuje się utrzymanie funkcjonowania istniejącego rowu melioracyjnego, z prawem do jego przykrycia lub zarurowania, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.
- 4) Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się realizację urządzeń wodnych i obiektów budowlanych związanych z drożnością cieków i retencją wód, w tym stawów, mostów i przepustów związanych z istniejącym rowem melioracyjnym.
- 5) Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym także na potrzeby związane z funkcjonowaniem zagospodarowania dopuszczonego planem na przylegającym terenie **2MN-U**.

### ROZDZIAŁ III

#### USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 3. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i przyrody :

- 1) Zakazuje się realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zarówno tych „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” jak i tych „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych.
- 2) Uciążliwość dopuszczonych do realizacji w obszarze obiektów budowlanych, za wyjątkiem spełniających wymogi przepisów odrębnych sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor (zarządca) ma tytuł prawny.
- 3) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustala się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych – według wymagań przepisów odrębnych.
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolami : **1MN-U**, **2MN-U**, **1U** ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 50%.

### ROZDZIAŁ IV

#### USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW „SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI”

§ 4. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki „scalania i podziału nieruchomości” w rozumieniu przepisów odrębnych :



- 1) Nie wyznacza się granic terenów wymagających obligatoryjnie przeprowadzania procedury „scalania i podziału nieruchomości” w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) W przypadku przeprowadzania fakultatywnej procedury „scalania i podziału nieruchomości” w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tejże procedury „scalania i podziału nieruchomości”:
  - a) minimalną powierzchnię działki ustala się na 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalną szerokość frontu działki ustala się na 20,0 m;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien się zawierać pomiędzy 80<sup>0</sup> a 100<sup>0</sup>;
  - d) wyżej ustalone : minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - nie obowiązują dla działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne lub dojazdy, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia działek sąsiednich.

## ROZDZIAŁ V

### USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 5. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie gminy Sochaczew sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszaru w następujące sieci :
  - a) wodociągową o średnicy przewodów minimum 90 mm, uwzględniającą także konieczność zapewnienia odpowiedniej (wynikającej z przepisów odrębnych) ilości wody dla celów gaśniczych z wykorzystaniem hydrantów wyłącznie nadziemnych, a także z obowiązkiem podłączenia to tejże sieci wszystkich budynków mieszkalnych,
  - b) kanalizacji sanitarnej (grawitacyjnej lub ciśnieniowej) o średnicy przewodów minimum 40 mm, z obowiązkiem podłączenia to tejże sieci wszystkich budynków mieszkalnych,
  - c) kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów minimum 0,1 m,
  - d) elektroenergetyczną (napowietrzną lub kablową) i oświetleniową,
  - e) telekomunikacyjną kablową (w tym światłowodową),
  - f) gazową średniego ciśnienia o średnicy przewodów minimum 32 mm,przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu;

- 2) Sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1, lokalizować w pasach drogowych dróg publicznych wyznaczonych w planie, a także w pasach terenu pomiędzy tymi drogami i drogami publicznymi przylegającymi do obszaru, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pokazanymi na rysunku planu;
- 3) W przypadku braku możliwości zlokalizowania sieci infrastruktury technicznej w sposób określony w pkt 2 dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej poza wskazanymi w tymże pkt 2 lokalizacjami, z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w planie oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z ich okresowym wywozem na odpowiednią oczyszczalnię ścieków lub ich odprowadzanie do ziemi po uprzednim oczyszczeniu do wymaganego przez przepisy odrębne stopnia na lokalnych przydomowych oczyszczalniach ścieków - w okresie przejściowym, do czasu uzyskania technicznych możliwości przyłączenia do kanalizacji sanitarnej;
- 5) Wody opadowe i roztopowe z dachów i terenów utwardzonych odprowadzać do ziemi przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych, przy czym preferuje się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych (otwartych lub zamkniętych) z możliwością jej wykorzystywania w obrębie działki budowlanej do celów sanitarno-porządkowych, nawodnieniowych i przeciwpożarowych;
- 6) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów odrębnych), związane z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) Ustala się zaopatrzenie obszaru w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach przepisów odrębnych;
- 8) Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się stosowanie dla potrzeb grzewczych i technologicznych indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem energii elektrycznej lub charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza (przy zastosowaniu odpowiednich technologii) paliw stałych, płynnych lub gazowych, a także bezspalinowych czynników energetycznych, w tym odnawialnych źródeł energii;
- 9) W zakresie zaopatrzenia obiektów w obszarze w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaspokajanie potrzeb elektroenergetycznych poprzez budowę na warunkach przepisów odrębnych przyłączy do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia, istniejącej w obszarze oraz w pasach drogowych dróg publicznych przyległych do granic obszaru,
  - b) budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (z preferencją dla linii kablowych) oraz budowę, według potrzeb i przy zachowaniu przepisów odrębnych, nowych elektroenergetycznych linii średniego napięcia (także z preferencją dla linii kablowych) i elektroenergetycznych stacji transformatorowych,
  - c) możliwość wykorzystywania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł wytwórczych energii elektrycznej odnawialnej (mikroinstalacji), realizowanych w obszarze przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- 10) Ustala się korzystanie z istniejących systemów łączności publicznej oraz budowę nowych systemów łączności publicznej bez ograniczeń - na warunkach przepisów odrębnych;
- 11) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem :
- a) obsługę komunikacyjną działek przylegających do istniejących w styczności z granicami obszaru dróg publicznych zapewnić poprzez zjazdy bezpośrednie z tych dróg, istniejące lub realizowane według potrzeb przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - b) obsługę komunikacyjną działek budowlanych przylegających do drogi publicznej istniejącej w granicach obszaru objętego planem na terenie oznaczonym na **rysunku planu** symbolem **1KDD** zapewnić poprzez zjazdy bezpośrednie z tej drogi - istniejące lub realizowane według potrzeb przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - c) dostęp do drogi publicznej dla działek nie przylegających ani do istniejących w styczności z granicami obszaru dróg publicznych ani do drogi publicznej istniejącej na terenie oznaczonym na **rysunku planu** symbolem **1KDD** należy zapewnić za pośrednictwem dróg wewnętrznych, niewyznaczonych dojeżdż i dojazdów lub w inny, zgodny z przepisami odrębnymi sposób;
- 12) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów, przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
- 13) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa usługowa, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, przy dotrzymaniu minimalnych wskaźników - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczenia usługowego i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na pomieszczenie usługowe o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m<sup>2</sup>, a ponadto należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób z niepełnosprawnością zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) Elementy komunikacji służące pieszym oraz dojścia do budynków z pomieszczeniami usługowymi należy przystosować dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

## ROZDZIAŁ VI

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

§ 6. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu :

- 1) W korytarzu elektroenergetycznym istniejącej, napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach przepisów odrębnych regulujących sprawy odległości obiektów budowlanych od napowietrznych linii elektroenergetycznych o takim napięciu znamionowym;
- 2) Realizacja zagospodarowania, w tym budowa wszelkich obiektów i urządzeń budowlanych, uwzględnić musi wynikające z przepisów odrębnych warunki, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska, w tym ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z tych przepisów.

## ROZDZIAŁ VII

### USTALENIA DOTYCZĄCE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM PLANU.

§ 7. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu :

- 1) Na terenach oznaczonych symbolami **1MN-U** i **2MN-U** – 30%;
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem **1U** – 30%;
- 3) Na terenach oznaczonych symbolami **1KDD** i **1ZN-WS** – 0%.

## ROZDZIAŁ VIII

### PRZEPISY KOŃCOWE

- § 8. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznych gminy Sochaczew.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
4. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Sochaczew nr XXXIV/160/2013 z dnia 27 lutego 2013 r..

**Załącznik nr 2**

do uchwały nr .....  
Rady Gminy Sochaczew  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie**

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

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Wójta Gminy Sochaczew stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

**Załącznik nr 3**

do uchwały nr .....  
Rady Gminy Sochaczew  
z dnia .....

**Rozstrzygnięcie**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity w Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Sochaczew rozstrzyga co następuje:

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

**Załącznik nr 4**  
do uchwały nr .....  
Rady Gminy Sochaczew  
z dnia .....

Dane przestrzenne

## UZASADNIENIE

podjęcia uchwały sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Kuznocin

### Opis przedmiotu planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Sochaczew we wsi Kuznocin dotyczy zwartej, niewielkiej terenu (o powierzchni ok. 4,3 ha), położonego w sąsiedztwie dużego, będącego w fazie zaawansowanej realizacji osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej p/n „Kuznocin”. Projekt planu powstał w wykonaniu uchwały Rady Gminy Sochaczew nr XLV/242/2022 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Kuznocin. Celem sporządzania planu jest ustalenie funkcji i zasad zagospodarowania przedmiotowego terenu we wsi Kuznocin jako osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług jako funkcji towarzyszącej z jednoczesnym wyodrębnieniem terenu, na którym funkcjonować będzie lokalny ośrodek usługowy pod potocznym określeniem „świetlicy wiejskiej” oraz wyodrębnieniem w celu zachowania i ochrony fragmentu, na którym w otoczeniu zieleni naturalnej funkcjonuje rów melioracyjny.

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

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

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

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

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

Wobec powyższego, uwzględnienie w Projekcie wymagań ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury) zostało dokonane poprzez określenie: linii

rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy. Ponadto cały teren objęty Projektem znajduje się w granicach istniejącej zabudowy wsi Kuznocin i jest uzupełnieniem tej zabudowy, co czyni zadość wymaganiom, o których mowa w art. 1 ust.4 pkt 4 lit. a) UPZP.

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

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

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

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

Ponadto zakazano w projekcie wykarczania uciążliwości obiektów budowlanych, dopuszczonych do realizacji na obszarze objętym Projektem, na tereny sąsiadujące. Nakazano też utrzymanie i ochronę istniejącego na fragmencie obszaru rowu melioracyjnego.

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

Z kolei na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych (w danym przypadku klas bonitacyjnych RIVa÷RVI, z przewagą tych najslabszych) nie wymaga uzyskiwania w ramach procedury planistycznej zgody ministra



do spraw rolnictwa i rozwoju wsi. Wobec powyższego w Projekcie odstąpiono od formułowania ustaleń dla potrzeb ochrony gruntów rolnych. Natomiast gruntów leśnych na terenie objętym planem nie ma, więc także nie było potrzeby formułowania ustaleń służących potrzebie ochrony tego rodzaju gruntów.

- 4) W zakresie wymagań **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w Projekcie nie formułowano ustaleń służących uwzględnieniu potrzeby takiej ochrony, gdyż na obszarze objętym Projektem nie występują zabytki lub dobra kultury współczesnej.
- 5) W Projekcie uwzględniono wymagania **ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia**, a także **potrzeby osób z niepełnosprawnościami (w imię idei „uniwersalnego projektowania”)**. Ustalenie w Projekcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg publicznych w odległości wynikającej z uwzględnienia przepisów o minimalnej odległości sytuowania obiektów budowlanych od dróg publicznych, przewidzianych w przepisach odrębnych jest rozwiązaniem, które niewątpliwie spełnia wymagania ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia (o tym, że określenie odpowiedniej odległości od drogi publicznej stanowi o uwzględnieniu wymagań bezpieczeństwa – A. Plucińska-Filipowicz, T. Filipowicz, Art. 1. [w:] *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, wyd. II. Wolters Kluwer, 2016). Obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami oraz nakaz zapewnienia dostępności do pomieszczeń usługowych osobom z niepełnosprawnościami stanowi z kolei o uwzględnieniu potrzeb tych osób (Projekt uwzględnia ideę „uniwersalnego projektowania”). Ponadto Projekt uwzględnia także wymagania w zakresie ochrony zdrowia skoro przewiduje zakaz lokalizowania obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”, ogranicza wielkość emisji dopuszczalnego hałasu, zakazuje wykraczania uciążliwości obiektów budowlanych na tereny sąsiadujące z terenem obejmowanym Projektem oraz uwzględnia fakt, iż na obszarze objętym Projektem nie występują uzdrowiska ani tereny ochrony uzdrowiskowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.
- 6) Uwzględnienie **walorów ekonomicznych przestrzeni** oznacza, że rozstrzygnięcia podejmowane w ramach procedury planistycznej, które dotyczą przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów „*powinny być ukierunkowane na osiągnięcie celu, jakim jest optymalne wykorzystanie danego obszaru – stworzenie warunków do gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów terenu poddanego ingerencji planistycznej*” (Z. Niewiadomski (red.), *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, wyd. 9, Warszawa 2016). Tym samym Projekt służy optymalnemu wykorzystaniu obszaru objętego Projektem i uwzględnia jego walory ekonomiczne poprzez stworzenie możliwości realizacji zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i komercyjnej zabudowy usługowej.

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

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

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

- 7) Projekt uwzględnia także **potrzeby ochrony prawa własności** nieruchomości położonych w obszarze nim objętym. Jest to uzasadnione tym bardziej, że w Projekcie przewidziano jedynie bardzo niewielkie ograniczenie prawa własności dla osiągnięcia celów przyświecających sporządzaniu przedmiotowego planu miejscowego – dotyczy to konieczności urządzenia jednej nowej, dość krótkiej drogi publicznej gminnej (pokazanej w Projekcie i oznaczonej 2KDD) kosztem prywatnej działki ewidencyjnej. Biorąc pod uwagę, że droga ta służyć będzie także właścicielowi działki, na której się znajdzie (bo tak właśnie ją poprowadzono, uznając jako nadrzędną zasadę wyważanie interesu publicznego i prywatnego) to nie stanowi to, że Projekt nadmiernie ingeruje w prawo własności. Także nie stanowi nadmiernego ograniczenia prawa własności wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, czy też nieliczne zakazy (o których mowa wyżej) służące ochronie tzw. „wyższych wartości”.
- 8) Projekt uwzględnia także **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez określenie ograniczeń w wysokości zabudowy, w szczególności w kontekście stref nalotu stosunkowo bliskiego lotniska, znajdującego się na terenie zamkniętym (kompleks wojskowy nr 6017). – według wymagań sformułowanych we wniosku skierowanym przez organ wyspecjalizowany - Wojewódzki Sztab Wojskowy.

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

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

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

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

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

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

**Wniosek końcowy.**

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