

UCHWAŁA NR LXX/380/2024
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 27 marca 2024 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 planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowo-literowymi;
- 5) **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;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji na danym terenie na warunkach opisanych w tekście planu i określonych symbolem literowym na rysunku planu;
- 7) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć uprawnienie do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w przeznaczeniu terenu, które muszą być wyłączne lub co najmniej muszą przeważać na działce budowlanej na warunkach opisanych w tekście planu;
- 8) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć uprawnienie do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w przeznaczeniu terenu, innych niż w funkcji podstawowej, które uzupełniają lub wzbogacają funkcję podstawową i nie mogą być wyłączne ani nie mogą dominować (przeważać) na działce budowlanej, z ograniczeniami opisanymi w tekście planu;
- 9) **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;

- 10) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony w procentach, będący ilorzem sumy powierzchni wszystkich fragmentów działki budowlanej, na których występuje grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni całej działki budowlanej, pomnożonym przez 100;
- 11) **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, nie stwarzające zagrożenia zdrowia ludzi, nie obniżające estetyki otoczenia i nie pogarszające jakości zamieszkania w otoczeniu, z wykluczeniem działalności usługowej z zakresu: obsługi komunikacji samochodowej, logistyki i spedycji, handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m², szpitalnictwa i opieki weterynaryjnej;
- 12) **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji;
- 13) **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 wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojściami i dojazdami, elementami infrastruktury technicznej i obiektami małej architektury - 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 jednorodziną realizować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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:
 - a) łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 30% sumy powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
 - b) wysokość posadowienia parteru budynków gospodarczych i garaży (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,
 - c) dachy budynków gospodarczych i garaży 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, a 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, towarzyszących budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, przy czym ustala się, że:

- a) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku usługowego 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 usługowego 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 usługowego 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, a 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 niezbędnych do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dróg wewnętrznych lub niewyznaczonych dojazdów;
 - 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 m².

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 jezdni i chodnika, 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 umożliwiającej organizację działań integrujących społecznie członków lokalnej społeczności, wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami i dojazdami, elementami infrastruktury technicznej i obiektami małej architektury, 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 wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,
 - c) dachy wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych 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 wszystkich 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 m².

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 śródlądowych – jako funkcji uzupełniającej, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Wyklucza się realizację budynków;
- 2) Zielen 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, przy czym łączna powierzchnia zabudowy tychże urządzeń i obiektów związanych z wodą nie może przekroczyć 25% całej powierzchni terenu;
- 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 SZCZEGÓLOWYCH 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 m²,
 - 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 80⁰ a 100⁰,
 - 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 objekty 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, uwzględniając 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 tejsze 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, w pasach terenu pomiędzy tymi drogami i drogami publicznymi przylegającymi do obszaru, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pokazanymi na rysunku planu, a także w pasach dróg wewnętrznych lub niewyznaczonych dojść i dojazdów, niezbędnych do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 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 do jść 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 m² powierzchni użytkowej pomieszczenia usługowego i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na pomieszczenie usługowe o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m², 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..

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Cwikliński

Załącznik nr 2

do uchwały nr LXX/380/2024
Rady Gminy Sochaczew
z dnia 27 marca 2024 r.

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~~.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Cwikliński

Załącznik nr 3

do uchwały nr LXX/380/2024
Rady Gminy Sochaczew
z dnia 27 marca 2024 r.

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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Cwikliński

Załącznik nr 4

do uchwały nr LXX/380/2024

Rady Gminy Sochaczew

z dnia 27 marca 2024 r.

Dane przestrzenne.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Sochaczew

Czesław Cwikliński

Figure 1. The effect of the
concentration of the solution

of the solution on the

of the solution on the

of the solution

of the solution