

UCHWAŁA NR..... RADY GMINY SOCHACZEW

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu obejmującego fragment wsi Andrzejów Duranowski, gmina Sochaczew**

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), Rada Gminy Sochaczew stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew” i uchwała co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment wsi Andrzejów Duranowski, zwany dalej planem.

2. Uchwała dotyczy przeznaczania terenów, określonych granicami w Uchwale Nr XLV/243/2022 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 lipca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment wsi Andrzejów Duranowski.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w tekście uchwały oraz w części graficznej planu.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załączniki nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000 zawierający ustalenia planu,
- 2) Załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sochaczew o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sochaczew o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.
- 4) Załącznik nr 4 – Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment wsi Andrzejów Duranowski

3. Ustalenia planu stanowiące tekst uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) zasady 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- 7) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie, poniższych zagadnień w obszarze planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 3) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, okapy, schody, podjazd, werandy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- 2) **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji,
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego fragment wsi Andrzejów Duranowski,
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, który jako ustalony planem jest jedyny lub przeważający, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia terenu zajętego pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem

podstawowym, przy czym powierzchnia całkowita budynków lub części budynków o przeznaczeniu uzupełniającym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być większa niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- 7) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na łączeniu określonych czynników produkcyjnych w celu osiągnięcia efektu w postaci wytworzonych produktów lub usług,
- 8) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały,
- 9) **studium** - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew, ustanowione Uchwałą Nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.,
- 10) **systemie barwnym NCS** - należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Colour System), polegający na opisywaniu kolorów poprzez nadanie im jednoznacznej notacji określonej, jako procentowa zawartość czterech podstawowych kolorów – żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, chromatyczności koloru oraz udziału kolorów czarnego i białego,
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- 12) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130),
- 13) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do powierzchni tej działki, realizowaną jako nawierzchnia ziemna urządzona na gruncie rodzimym w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, oraz jako woda powierzchniowa,
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni działki zajętej przez budynki (powierzchnia obrysu elementów trwale zamykających budynek) w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 15) **zieleń izolacyjna** - należy przez to rozumieć: pas zwartej zieleni, w tym wysokiej, oddzielający funkcjonalnie obiekty uciążliwe od terenów mieszkaniowych;

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania - wyznacza się przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem:
 - a. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

- c. U-P – teren usług lub produkcji,
 - d. KDL – teren drogi lokalnej,
 - e. KDD – teren drogi dojazdowej,
 - f. KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - g. RNR – teren gruntów ornych oraz upraw,
- 5) projektowana zieleń izolacyjna,
 - 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem technicznym,
 - 7) wymiary w metrach,
 - 8) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu.

§ 6. W zakresie zasad **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1. Budynki (także detal architektoniczny oraz zieleń) przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz poprzez wprowadzenie takiej wysokości nowoprojektowanych budynków, aby nie stanowiły dominanty wysokościowej.
- 2. Oświetlenie budynków, zagospodarowanie terenu, formę zieleni towarzyszącej należy realizować w oparciu o przepisy odrębne.
- 3. Dopuszcza się lokalizację zieleni towarzyszącej.
- 4. Ustala się obowiązek stosowania kolorystyki elewacji obiektów budowlanych w odcieniach bieli, żółci, szarości lub ich pochodnych, o niskim nasyceniu barw (odpowiadające systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji okładziną trwałą oraz z dopuszczeniem elementów kontrastowych wynikających z potrzeb dekoracyjnych lub logo firmy.
- 5. Ustala się obowiązek stosowania kolorystyki pokrycia dachowego w kolorze naturalnym (odcienie czerwieni) lub grafitowym i jego pochodnych.

§ 7. Zasady **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.
- 2. Na terenach ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- 3. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, oznaczoną na rysunku planu.
- 4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a. dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b. dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad **kształtowania krajobrazu** ustala się:

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w §6 poprzez ustalenie kolorystyki elewacji i pokrycia dachów.

§ 9. Zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Obszary objęte granicami planu zlokalizowane są poza obszarowymi formami ochrony zabytków.
2. Na obszarach objętych planem nie występują obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej.
3. Na terenach objętych planem nie występują stanowiska archeologiczne.

§ 10. Ustalenia w zakresie **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1. Określa się następujące wskaźniki:
 - 1) wysokość zabudowy obowiązująca, jako maksymalna,
 - 2) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie obowiązujący, jako minimalny,
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy obowiązujący, jako maksymalny,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący, jako minimalny,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący, jako maksymalny.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.
3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z linią zabudowy i pozostałymi ustaleniami planu, z możliwością jej remontu, nadbudowy, przebudowy oraz rozbudowy, z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku może nastąpić zgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę zgodnie z linią zabudowy i pozostałymi ustaleniami planu oraz dopuszcza się jej remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę.

§ 11. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek dla terenu oznaczonego symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN:**
 - 1) 1000m² - dla zabudowy w formie wolnostojącej,
 - 2) 600m² – dla jednego segmentu zabudowy w formie bliźniaczej.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek dla terenu oznaczonego symbolami **1MN-U, 2MN-U:**
 - 1) 1000m² - dla zabudowy w formie wolnostojącej,
 - 2) 800m² – dla jednego segmentu zabudowy w formie bliźniaczej.

4. Ustala się zachowanie minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy wolnostojącej - 20,0 m, a bliźniaczej – 16,0 m.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek dla terenu oznaczonego symbolami **1U-P, 2U-P**:
 - 1) 2000m² - dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej.
6. Ustala się zachowanie minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej - 25,0 m.
7. Nie ustala się wielkości działek dla terenu oznaczonego symbolem **1RNR**.
8. Określa się kąt położenia granic nowo wydzielonych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego (dróg i ulic ustalonych planem) na 60 – 90 stopni, z dopuszczeniem innego kąta jeśli jest to uzasadnione istniejącą konfiguracją terenu lub istniejącym zainwestowaniem terenu (w szczególności istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, zabudową lub starodrzewem).

§ 12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Dla terenu gruntów ornych oraz upraw **1RNR** ustala się zakaz zabudowy.
2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN**, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **2MN-U** oraz terenie usług lub produkcji **2U-P** wyznacza się pas techniczny linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości po 7,0 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu, w ramach którego:
 - 1) zakazuje się lokalizowania w przypadku realizacji budynków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - 2) z chwilą przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla linii elektroenergetycznej obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska oraz budownictwa.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia w zakresie **obsługi komunikacyjnej terenu**.
 - 1) Połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym poprzez:
 - a. drogę publiczną klasy lokalnej, częściowo zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDL** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MN, 6MN**,
 - b. drogę publiczną klasy lokalnej, częściowo zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDL** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 2U-P, 2MN-U**,
 - c. drogę publiczną klasy lokalnej, częściowo zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KDL** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 1U-P, 2U-P, 1MN-U, 2MN-U**,
 - d. drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 4MN**,
 - e. drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDD** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN, 5MN**,
 - f. drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **3KDD** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MN, 6MN**,

- g. drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **4KDD** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 7MN, 8MN,**
 - h. drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem **5KDD** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MN,**
 - i. drogę publiczną klasy dojazdowej, częściowo zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, oznaczoną na rysunku planu symbolem **6KDD** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 4MN, 5MN,**
 - j. drogę publiczną klasy lokalnej, częściowo zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDL** poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej **1KR** poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN,**
 - k. drogę publiczną klasy krajowej, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem, poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 10MN, 11MN.**
- 2) Ustala się w obrębie linii rozgraniczających realizację elementów dróg oraz urządzeń technicznych.
 - 3) Dopuszcza się realizację niewyznaczonych w planie dojazdów i ciągów pieszo - jezdnych oraz ścieżek rowerowych, o następujących parametrach:
 - a. szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,
 - b. dla dróg nieprzelotowych na końcu drogi należy wydzielić plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m, a dla dróg pełniących rolę dróg pożarowych 20,0 m x 20,0 m.
 - 4) Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.
 - 5) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu.
2. Ustalenia w zakresie **obsługi terenu w infrastrukturę techniczną.**
- 1) Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.
 - 2) Dopuszcza się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
 - 3) Dopuszcza się, w pasie drogowym, lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu.
 - 4) W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.
3. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę:**
- 1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez wodociągi o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 100 mm, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej.
 - 2) Na terenach nieposiadających sieci wodociągowych, do czasu jej budowy, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez indywidualne ujęcia wody.
4. Ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:**

- 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo po zrealizowaniu gminnej kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków przez sieć kolektorów do oczyszczalni.
- 2) Przy budowie sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej należy wykonać kanały ściekowe o średnicy min. \varnothing 160 mm, w przypadku sieci kanalizacyjnej ciśnieniowej – kanały o średnicy min. \varnothing 90 mm.
- 3) Obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych za pomocą kanalizacji deszczowej o średnicy dla kanalizacji ciśnieniowej min. \varnothing 90 mm a grawitacyjnej min. \varnothing 300 mm - do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie elektroenergetyki**:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii.
- 2) Dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo - rozdzielczych. W przypadku nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działkę terenu o wymiarach 6mx5m (dla stacji w wykonaniu wewnętrzym) lub 3mx3m (dla stacji w wykonaniu słupowym) z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej.
- 3) Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV ustala się pas strefy technicznej o szerokości 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę w przyszłości powstałych linii.
- 5) W zakresie energetyki odnawialnej:
 - a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c i d;
 - b) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną (ogniwa fotowoltaiczne), o mocy przekraczającej 100 kW jako urządzeń towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu na terenach oznaczonych symbolami **1U-P, 2U-P**;
 - c) na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz rozwiązań ograniczających odbierany przez ptaki i owady efekt lustra wody;
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie telekomunikacji**:

- 1) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
- 2) Ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz**:

- 1) Doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze poza planem. Budowa nowych odcinków sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 32 mm.
8. W zakresie zaopatrzenia budynków w **ciepło** ustala się:
- 1) Ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła. Obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zgodnych z przepisami odrębnymi zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza.
9. W zakresie **zasady gospodarki odpadami**:
- 1) Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Ustala się następujące zasady **w zakresie ochrony przeciwpożarowej**:
- 1) Urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
 - 2) Drogi obsługujące obszar objęty opracowaniem, w tym niewykazane na rysunku planu dojazdu powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

- § 14. Na **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonym na rysunku planu symbolami **1MN** ustala się:
1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej.
 2. **Przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa usługowa (realizowana jako wydzielone pomieszczenia w ramach budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej), zieleń towarzysząca, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niewyznaczone dojścia i dojazdy.
 3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy.
 4. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie: logistyki i spedycji.
 5. **Maksymalna wysokość zabudowy**: dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej 10 metrów, w tym dla budynków gospodarczych oraz garażowych 5 m.
 6. **Liczba kondygnacji**: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
 7. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniejszy niż 60 %.
 8. **Powierzchnia zabudowy**: nie większa niż 40 %.
 9. **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy**: 0,01.
 10. **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy**: 0,8.
 11. **Geometria dachu**:
 - 1) dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 25% powierzchni zabudowy budynku,
 - 2) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°.

12. Ustala się minimalna liczbę miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami oraz zabudowy usługowej wolnostojącej - 2 miejsca parkingowe na każde zaczęte 100 m² powierzchni usługowej, w tym 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

13. Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami ustala się 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej.

14. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 15. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń towarzysząca, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niewyznaczone dojścia i dojazdy.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie: logistyki i spedycji.
5. **Maksymalna wysokość zabudowy:** dla zabudowy mieszkaniowej 10 metrów, w tym dla budynków gospodarczych oraz garażowych 5 m.
6. **Liczba kondygnacji:** maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
7. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniejszy niż 60 %.
8. **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 40 %.
9. **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
10. **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,8.
11. **Geometria dachu:**
 - 1) dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 25% powierzchni zabudowy budynku,
 - 2) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°.

12. Ustala się minimalna liczbę miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami - 2 miejsca parkingowe na każde zaczęte 100 m² powierzchni usługowej, w tym 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

13. Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami ustala się 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej.

14. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 16. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowa usługowa.

2. **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń towarzysząca, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niewyznaczone dojścia i dojazdy.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy.
4. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie: logistyki i spedycji.
5. **Maksymalna wysokość zabudowy:** dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej 12 metrów, w tym dla budynków gospodarczych oraz garażowych 6 m.
6. **Liczba kondygnacji:** maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
7. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniejszy niż 60 %.
8. **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 40 %.
9. **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
10. **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,8.
11. **Geometria dachu:**
 - 1) dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich nad wyodrębnionymi częściami budynku – nie większymi niż 25% powierzchni zabudowy budynku,
 - 2) dla budynków gospodarczych oraz garażowych dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 2° do 35°.
12. **Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych:**
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami oraz zabudowy usługowej wolnostojącej - 2 miejsca parkingowe na każde zaczęte 100 m² powierzchni usługowej, w tym 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.
13. **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:**
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami oraz zabudowy usługowej wolnostojącej ustala się 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej.
14. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu.

- § 17. Na **terenie usług lub produkcji**, oznaczonym na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P** ustala się:
1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usługowa lub produkcyjna.
 2. **Przeznaczenie uzupełniające** – składy i magazyny, zabudowa administracyjno – socjalna, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną (ogniwa fotowoltaiczne), o mocy przekraczającej 100 kW jako urządzenia towarzyszące zabudowie zgodnej z przeznaczeniem podstawowym.
 3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy.
 4. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych dojść i dojazdów, zieleni towarzyszącej, obiektów małej architektury, wydzielonych miejsc parkingowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.
 5. **Maksymalna wysokość zabudowy:** dla zabudowy usługowej i produkcyjnej 11 metrów.
 6. **Liczba kondygnacji:** maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne.
 7. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniejszy niż 20 %.
 8. **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 50 %.
 9. **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
 10. **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 1,0.
 11. **Geometria dachu:** płaski, jedno- lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 45°,
 12. **Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych:** 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

13. **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:**
1 miejsce parkingowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową na każde 500 m² powierzchni użytkowej.
 14. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu.
 15. Zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej - pas zwartej zieleni, w tym wysokiej – w postaci podwójnego szpaleru drzew, oddzielającego teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej **1U-P** od terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **8MN** i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **1MN-U** oraz teren zabudowy usługowej lub produkcyjnej **2U-P** od terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **9MN** i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **2MN-U**.
- § 18. Na **terenie drogi lokalnej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL, 2 KDL, 3 KDL** ustala się:
1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren drogi publicznej klasy lokalnej.
 2. **Przeznaczenie uzupełniające** - infrastruktura techniczna.
 3. **Minimalna szerokość** - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- § 19. Na **terenie drogi dojazdowej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD** ustala się:
1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
 2. **Przeznaczenie uzupełniające** - infrastruktura techniczna.
 3. **Minimalna szerokość** - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- § 20. Na **terenie komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:
1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren drogi wewnętrznej.
 2. **Przeznaczenie uzupełniające** - infrastruktura techniczna.
 3. **Minimalna szerokość** - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- § 21. Na **terenie gruntów ornych oraz upraw**, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1RNR** ustala się:
1. **Przeznaczenie podstawowe** – grunty orne oraz uprawy.
 2. **Przeznaczenie uzupełniające** – nie ustala się.
 3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej.
 4. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniejszy niż 90 %.
 5. Zakazuje się lokalizacji zabudowy.
- § 22. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się w wysokości:
- 1) 30 % dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**,
 - 2) 30 % dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług **MN-U**,
 - 3) 30 % dla terenu usług lub produkcji **U-P**,
 - 4) 0 % dla pozostałych terenów.

Rozdział IV **Przepisy końcowe.**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.

§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Sochaczew w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy Sochaczew