



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 kwietnia 2024 r.

Poz. 4409

### 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 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;
- 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 m<sup>2</sup>, szpitalnictwa i opieki weterynaryjnej;
- 12) **niewyznaczonych dojazdach i dojściach** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu dojścia pieszkie 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, dojazdami 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 połączy 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 dojeżdż i 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 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 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, dojeżdżami 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 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 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 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, 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 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, 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 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 dojazdów 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** – 0%;
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem **1U** – 0%;
- 3) Na terenach oznaczonych symbolami **1KDD** i **1ZN-WS** – 0%.



**Rozdział VIII.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 8. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.

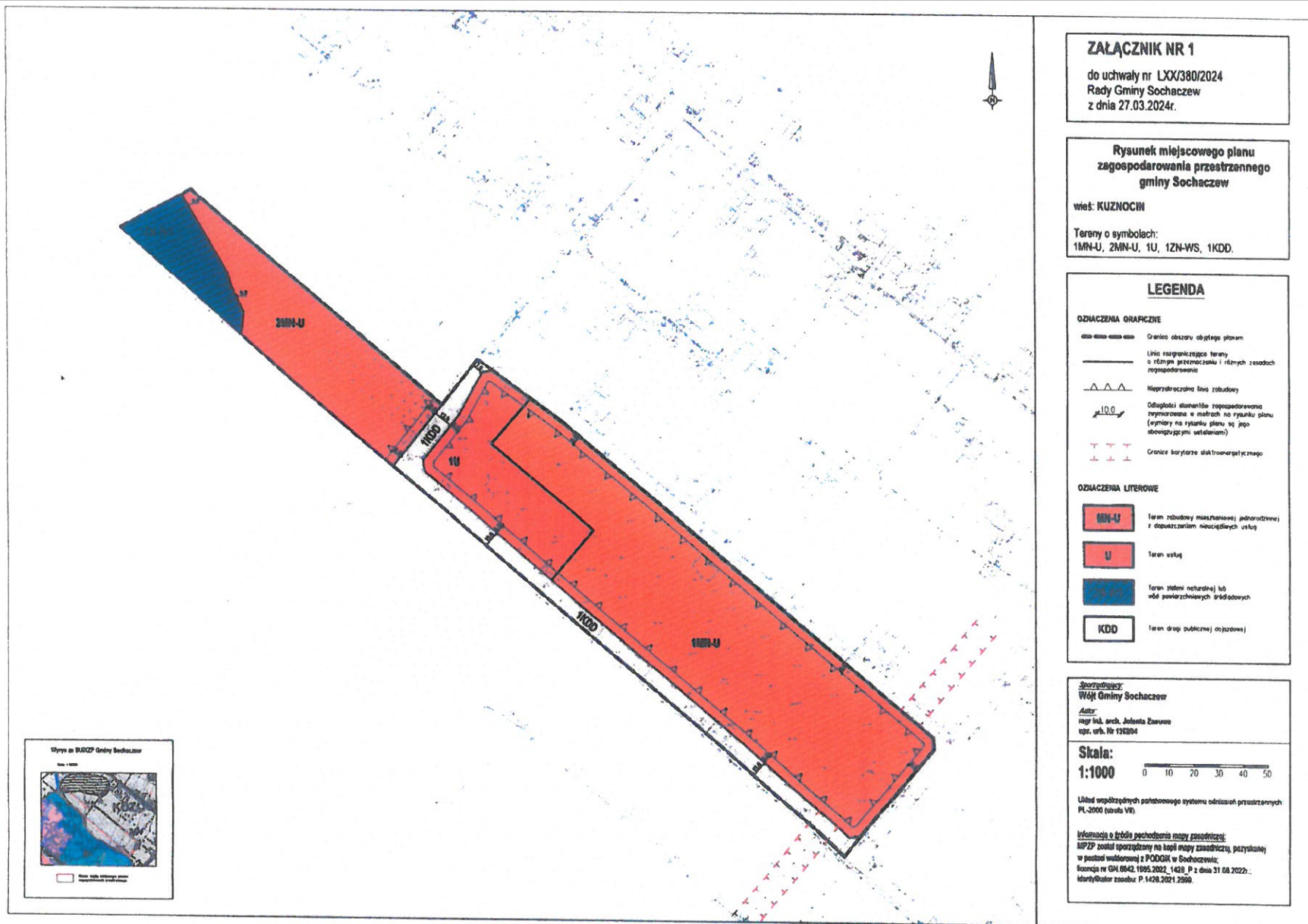
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznych gminy Sochaczew.

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

**Czesław Ćwikliński**



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.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/380/2024

Rady Gminy Sochaczew

z dnia 27 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**