

## UCHWAŁA NR XLII/429/23

### RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 29 września 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>2</sup>), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/364/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, przyjętej Uchwałą XXXVIII/407/23 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 maja 2023 r., Rada Miejska w Sochaczewie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia ogólne**

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
  - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
- § 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.
- § 3. 1. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 poz. 572, 1463, 1688

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 poz. 1506, 1597, 1688

2. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 2,0 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej lub obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu bez możliwości zabudowy;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, obejmujące nie więcej niż 40% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej lub obejmujące nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu bez możliwości zabudowy;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 7) **usługach wielkopowierzchniowych** – należy przez to rozumieć usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją;
- 6) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - c) MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - d) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
  - e) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - f) WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren zieleni urządzonej,
  - g) KDD – teren drogi dojazdowej.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

- § 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:
- 1) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) dopuszczenie zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach niespełniających wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu,
    - b) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych;
  - 4) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się roboty budowlane i remonty oraz ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
  - 5) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej:
    - a) w terenach MNW, MNW-U – budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
    - b) w terenach MN, MNW-MNB, MNS – wszystkich budynków;
  - 6) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, dopuszczenie zachowania budynku oraz wykonywania remontów i przebudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla danych terenów;
  - 7) zakaz lokalizowania w granicach planu usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego.
- § 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) MN, MNW, MNW-MNB, MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) WS-ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
  - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
  - 4) dopuszczenie budowy, przebudowy lub skanalizowania rowów odwadniających w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

- 5) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.
- § 8.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: cały obszar objęty planem znajduje się w granicach złoża wód termalnych „Sochaczew GT-1” WT 19497, dla którego obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 15,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
  - 3) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i sposobu ich realizacji:
    - a) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
      - dla usług – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
    - d) sposób realizacji miejsc postojowych: jako niezadaszone i zadaszone miejsca sytuowane na poziomie terenu, garaże podziemne, garaże wolnostojące, garaże wbudowane w budynek o innym przeznaczeniu.
- § 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w terenach 1MN, 4MNW, 6MNW, 1MNS, 1MNW-U, 1WS-ZP, 1KDD, 5KDD strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje ograniczenie w sytuowaniu budynków, budowli oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: od 70° do 110°;
  - 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 12.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) stosowanie na elewacji budynków barw jasnych, koloru białego, odcieni szarości, z jednoczesnym zakazem stosowania odcieni koloru niebieskiego, zielonego i fioletowego;
- 2) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;
- 3) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, loggii, tarasów – w kolorach: czarnym, szarym, naturalnych kolorach metalu, kamienia i drewna lub w kolorze tynku;
- 4) zakaz stosowania na elewacji budynków sidingu i blachy trapezowej.

**§ 13.** W zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) dla dachów stromych, o spadku powyżej 12°:
  - a) stosowanie dachówki, gontu bitumicznego, blachy płaskiej na rąbek stojący lub blachodachówki,
  - b) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz blachy falistej,
  - c) kolor pokrycia dachów: w odcieniach ceglastych, szarych, grafitowych,
  - d) zakaz realizacji budynków z dachami wielospadowymi o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi 1KDD (ul. C. Sobolewskiego), 5KDD (ul. Długa), 6KDD (ul. mjr. W. Starzyka) oraz drogi bezpośrednio sąsiadujące z planem, zlokalizowane poza jego granicami – ul. Polną, ul. Warszawską oraz projektowaną drogą Północ-Południe;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, małej architektury, rowów, urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
  - c) w terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-U do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, opartych o zbiorniki bezodpływowe, z uwzględnieniem w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - d) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie z sieci gazowej,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym:
    - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW – ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. e,
    - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
  - b) budowę sieci ciepłowniczej o średnicy nie mniejszej niż 20 mm,
  - c) dopuszczenie ogrzewania budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
  - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujących energię odnawialną, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz lokalizacji biogazowni;

- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących, rozbudowywanych i nowo projektowanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNW, MNW-MNB, MNS, MNW-U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-ZP, KDD.

**§ 17.** Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających teren oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDD – związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg;
- 2) WS-ZP – związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie wydzielania gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki oraz w zakresie budowy oraz utrzymywania obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów, regulacji i utrzymywania wód oraz urządzeń melioracji wodnych.

**§ 18.** W zakresie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasięg przestrzeni publicznych na obszarze planu w granicach terenów:
  - a) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
  - b) wód powierzchniowych lub zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem WS-ZP;
- 2) obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych i usługowych: do 10,0 m,
    - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 7,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami, w tym z drogi zlokalizowanej poza granicami planu.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych: do 10,0 m,
    - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami, w tym z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych: do 10,0 m,
    - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,



- f) ukształtowanie połaci dachowych:
  - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenem.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych i usługowych: do 10,0 m,
    - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
  - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami, w tym z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNW-MNB** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,

- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
- e) wysokość budynków:
  - mieszkalnych: do 10,0 m,
  - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
  - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami, w tym z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych: do 12,0 m,
    - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio sąsiadującej z terenem.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) usługi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 6;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków:
    - mieszkalnych i usługowych: do 10,0 m,
    - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio sąsiadującej z terenem zlokalizowanej poza granicami planu.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) zieleń urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną;
- 3) dopuszczenie realizacji ciągów spacerowych, dróg dla rowerów, placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury;
- 4) zakaz realizacji budynków;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio sąsiadującej z terenem.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga dojazdowa;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §14 pkt 3;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sochaczewie.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ**

*Sylwester Kaczmarek*