

UCHWAŁA NR LI/229/2010
RADY GMINY W SOCHACZEWIE
z dnia 28 lipca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Sochaczew we wsi **Żukówka**.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), w związku z Uchwałą nr XXXIX/152/2005 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 9 listopada 2005 r., po stwierdzeniu pełnej zgodności z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew” Rada Gminy w Sochaczewie uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentu wsi Żukówka oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **37.16 MNu ÷ 37.20 MNu, 37.22 MNu, 37.23 MNu, 37.24 EE, 37.25 ZP, 37.26 ZP, 37.27 KDz, 37.28 KDI, 37.29 KDd, ÷ 37.43 KDd.**

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej w dniu uchwalenia planu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa :

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. 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 Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej) stanowiąca **załącznik nr 1;**
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące 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**.

4. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Sochaczewie, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 5) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących obszaru objętego planem lub przedmiotu jego ustaleń;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w obszarze na warunkach opisanych w tekście planu;
- 7) **funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**:- należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych planem elementów zagospodarowania terenu; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów szczególnych i aktów prawa miejscowego;
- 11) **korytarzach elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych, których granice pokazane zostały na rysunku planu;
- 12) **usługach poligonowych** – 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 i zasadami interpretacji.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami liczbowo - literowymi przypisanymi do poszczególnych obszarów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) charakterystyczne wymiary,
- 5) granice korytarzy elektroenergetycznych.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, GABARYTÓW OBIEKTÓW I WSKAŹNIKÓW INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

§ 2. Obszary oznaczone na **rysunku planu** symbolami **37.16 MNu ÷ 37.20 MNu, 37.22 MNu, 37.23 MNu** przeznacza się do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami - jako funkcji podstawowej, a także zabudowy usługowej - jako funkcji uzupełniającej, przy zachowaniu następujących zasad i warunków ich zagospodarowania :

- 1) zabudowę mieszkaniową realizować w formie budynków parterowych lub dwukondygnacyjnych (parter + poddasze użytkowe), przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) - maksymalnie 1,0 m,
 - b) dachy budynków będą dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu,
 - c) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 10,00 m.
- 2) Niezbędne w obrębie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomieszczenia gospodarcze i garaże realizować w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących parterowych, przy czym ustala się, że:
 - a) łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 0,50 m,

- c) dachy budynków ustala się jako dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, pokryte tym samym materiałem, co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
 - d) wysokość kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) wynosić będzie maksymalnie 6,00 m.
- 3) Dopuszczoną w obszarach zabudowę usługową realizować jako wydzielone pomieszczenia w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących, przy czym ustala się, że:
- a) w przypadku realizacji pomieszczeń usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub jako wolnostojącego budynku towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej, zabudowa usługowa nie może naruszyć mieszkaniowego charakteru działki budowlanej, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
 - b) w przypadku realizacji wolnostojącego budynku o funkcji usługowej 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 o funkcji usługowej jako towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu na działce budowlanej dach budynku ustala się jako symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach $30^{\circ} \div 45^{\circ}$, o wysokości kalenicy budynku (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) nie wyższej niż 6,00 m i o pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej lub stonowanych odcieni grafitu lub brązu, z tego samego materiału co budynek mieszkalny; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
 - d) zakazuje się realizacji usług o charakterze polygonowym.
- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń planu.
- 5) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 30%.
- 6) Nowobudowane ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych przyległych do obszarów winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem ogrodzeń żelbetonowych prefabrykowanych i siatki na słupkach, przy czym dopuszcza się realizację ogrodzeń w formie żywopłotów i murków kamiennych.
- 7) Reklamy i szyldy na terenach przylegających do drogi publicznej można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach, przy czym reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

- 8) Złącza kablowe i inne urządzenia techniczne muszą być zlicowane z ogrodzeniami.
- 9) W przypadku sytuowania budynku na działce budowlanej przylegającej do drogi wewnętrznej, odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy tego budynku od granicy pasa drogowego tej drogi ustala się na minimum 5,00 m.
- 10) Istniejące w obszarach na dzień uchwalenia planu budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe dopuszcza się do zachowania pomimo, że 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.
- 11) Istniejące na dzień uchwalenia planu budynki częściowo położone poza pokazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy - do adaptacji z możliwością nadbudowy, oraz z możliwością rozbudowy uwzględniającej nieprzekraczalną linię zabudowy.

§ 3 Obszary oznaczone na **rysunku planu** symbolami **37.25 ZP i 37.26 ZP** przeznacza się pod realizację **zieleni urządzonej z adaptacją istniejących stawów ziemnych** przy zachowaniu następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

- 1) W obszarze **37.25 ZP**:
 - a) dopuszcza się realizację ciągów spacerowych, ścieżek rowerowych, placów zabaw, urządzeń rekreacyjnych, elementów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) nie dopuszcza się zabudowy budynkami;
 - c) utrzymuje się istniejący przebieg rurociągu naftowego, dla którego ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 20,0 m od osi rurociągu w każdą stronę, w której:
 - nie dopuszcza się – wznoszenia budowli, urządzania stałych składów i magazynów oraz zalesiania;
 - dopuszcza się - sytuowanie innej infrastruktury sieci uzbrojenia terenu w uzgodnieniu z właścicielem rurociągu, sadzenie pojedynczych drzew w odległości co najmniej 5,0 m od rurociągu naftowego.
- 2) W obszarze **37.26 ZP**:
 - a) dopuszcza się realizację ciągu spacerowego, placu zabaw, urządzeń rekreacyjnych, elementów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) nie dopuszcza się zabudowy budynkami.

§ 4 Obszary oznaczone na **rysunku planu** symbolami: **37.27 KDz, 37.28 KDI, 37.29 KDD ÷ 37.43 KDD** przeznacza się do adaptacji istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych, odpowiednio: zbiorczej – symbol z literami **KDz**, lokalnej – symbol z literami **KDI**, dojazdowych – symbole z literami **KDd** i ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania :

- 1) w obrębie linii rozgraniczających tych obszarów, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych nie będących budynkami,

pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu;

- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi lokalnej **37.28 KD_I** - 12.0 m, dróg dojazdowych **37.29 KDd ÷ 37.43 KDd** - 10.0 m;
- 3) ustala się szerokość jezdni drogi lokalnej **37.28 KD_I** na 6.0 m, dróg dojazdowych **37.29 KDd ÷ 37.43 KDd** na minimum 5,0 m;
- 4) w granicach linii rozgraniczających drogi lokalnej **37.28 KD_I** dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej o szerokości minimum 2,25 m.

§ 5. Teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony symbolem **37.24 EE** przeznaczają się do budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 6. Dla obszarów, o których mowa w §2, §3 i §4 ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i przyrody :

- 1) Za wyjątkiem dróg publicznych i innych obiektów infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w obszarach zakazuje się realizacji obiektów „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów szczególnych obowiązujących na dzień uchwalenia niniejszego planu.
- 2) Dopuszczalny poziom hałasu w obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **37.16 MNu ÷ 37.20 MNu, 37.22 MNu, 37.23 MNu** nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami szczególnymi dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a dopuszczona w tych obszarach zabudowa usługowa jako funkcja uzupełniająca nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność usługową ma tytuł prawny.
- 3) W obszarach oznaczonych na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **37.16 MNu ÷ 37.20 MNu, 37.22 MNu, 37.23 MNu** minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej w obrębie obszarów) ustala się w wielkości minimum **60%**.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 7. Dla obszarów o których mowa w §2 ustala się następujące warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości :

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych.

- 2) W obszarach **37.16 MNu** i **37.22 MNu** dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8,00 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań z drogami publicznymi i wzajemnie ze sobą o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5,00 m. W przypadku wydzielania drogi wewnętrznej bez przejazdu („ślepej”) dłuższej niż 60,0 m należy ją zakończyć placykiem do zawracania o wymiarach minimum 12,50 m x 12,50 m.
- 3) Podziały geodezyjne nieruchomości na działki budowlane w obszarach są możliwe przy zachowaniu przepisów szczególnych, pozostałych ustaleń planu oraz następujących warunków :
 - a) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów nieruchomości podlegającej podziałowi.
 - b) Wydzielanie działek budowlanych z nieruchomości dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, w obrębie nieruchomości podlegającej podziałowi, działek pod drogi publiczne projektowane niniejszym planem, a także działek pod poszerzenia istniejących dróg publicznych - zgodnie z rysunkiem planu.
 - c) Zakazuje się wydzielania działek, którym nie zapewniono bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej, za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej już zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.
 - d) Minimalną powierzchnię każdej nowotworzonej działki budowlanej ustala się na 1000 m², za wyjątkiem wydzielenia działek budowlanych, na których realizowane byłyby drogi wewnętrzne, a także za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu przyległej działki budowlanej.
 - e) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70⁰ a 130⁰.
 - f) Minimalną szerokość nowowydzielanej działki budowlanej ustala się na 18,0 m, a minimalną szerokość jej przylegania do drogi publicznej lub wewnętrznej ustala się na 5,0 m.

ROZDZIAŁ V

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

§ 8. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) w oparciu o istniejące i projektowane na terenie gminy sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci :
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną i oświetleniową,

d) telekomunikacyjną,

e) gazową,

przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu;

- 2) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej w obrębie obszarów dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) w obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych, przy czym nowe sieci z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasach drogowych dróg istniejących lub projektowanych, a także w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 3 t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz terenu ograniczonego pokazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 5) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych operatorów sieci tej infrastruktury;
- 6) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszarów objętych niniejszym planem infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach przepisów szczególnych;
- 7) ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów szczególnych), podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne;
- 8) ustala się przyszłościowe zaopatrzenie obszarów objętych niniejszym planem w gaz ziemny gazociągami średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej z wykorzystaniem gazu do celów grzewczych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszarów objętych planem z istniejących i projektowanych: stacji elektroenergetycznych i linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, po ewentualnej ich rozbudowie; nową stację transformatorową 15/0,4 kV lokalizować w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **37.24 EE**;
 - b) budowę kablowych linii elektroenergetyczno-oświetleniowych niskiego napięcia stosownie do potrzeb (ze złączami kablowymi usytuowanymi w linii ogrodzeń działek budowlanych) - na warunkach określonych przez operatora sieci,

- c) przystosowanie istniejącej w obrębie obszaru linii elektroenergetycznej 15 kV do wymagań przepisów szczególnych,
 - d) możliwość wykorzystania energii do celów grzewczych i technologicznych,
- 10) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnych i przyłączenia do tych sieci na warunkach przepisów szczególnych,
 - 11) obsługę komunikacyjną działek przylegających do dróg publicznych istniejących lub projektowanych niniejszym planem zapewnią zjazdy bezpośrednie z tych dróg - istniejące lub realizowane według potrzeb, przy czym w obszarach oznaczonych symbolami **37.16 MNu**, **37.22 MNu**, **37.23 MNu** obsługę komunikacyjną działek przylegających bezpośrednio do drogi powiatowej i jednocześnie do drogi dojazdowej lub drogi lokalnej ustala się wyłącznie od drogi dojazdowej lub lokalnej,
 - 12) dostęp do drogi publicznej dla działek nie przylegających do dróg publicznych istniejących lub projektowanych niniejszym planem należy zapewnić poprzez drogi wewnętrzne wydzielone w obszarze w oparciu o ustalenia planu,
 - 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 minimalnego wskaźnika - 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowych,
 - 14) zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której zlokalizowana zostanie zabudowa mieszkaniowa, uwzględnić musi pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów, przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny,
 - 15) w budynkach z pomieszczeniami usługowymi elementy komunikacji służące pieszym należy przystosować dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. Dla obszarów oznaczonych symbolami: **37.27 KDz**, **37.28 KDI**, **37.29 KDd** ÷ **37.43 KDd** o których mowa w §4 ustala się następujące warunki i wymagania dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg - według wymagań przepisów szczególnych;
- 2) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszarów infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU
TERENÓW.

§ 10. Dla obszarów, o których mowa w §2 i w §4, ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów :

- 1) W obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach wynikających z przepisów szczególnych, regulujących tego rodzaju sytuacje. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznej (n. p. poprzez jej skablowanie) niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują.
- 2) Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNu** łączną powierzchnię sprzedażową i pomocniczą obiektów handlowych ustala się na maksymalnie 200 m².

ROZDZIAŁ VII

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

§ 11. Dla obszarów, o których mowa w §2÷§5 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 0%.

ROZDZIAŁ VIII

PRZEPISY KOŃCOWE

- § 12.** 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sochaczew.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

