

**UCHWAŁA NR XXXVII/174/2013**  
**RADY GMINY SOCHACZEW**  
**z dnia 24 maja 2013 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu we wsiach Altanka i Bronisławy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz.1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz.675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz.777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz.1281, z 2012 r., poz.567, z 2013 r. poz.153) oraz art. 20 ust. 1, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz.21), w wykonaniu uchwały nr XVI/64/2007 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren we wsiach Altanka i Bronisławy, Rada Gminy w Sochaczewie, po stwierdzeniu, że plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew uchwalonym uchwałą nr XXIV/89/2004 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 25 sierpnia 2004 r., uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsiach Altanka i Bronisławy zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono w par. 1 ust. 2 uchwały nr XVI/64/2007 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren we wsiach Altanka i Bronisławy i zaznaczono odpowiednim symbolem na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) Rysunek planu (w skali 1:2000) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią jego ustalenia obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu (numer) oraz symbol przeznaczenia terenu (litera);
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna,
- 5) strefy odbudowy powiązań przyrodniczych – ciągi ekologiczne,
- 6) granice strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza,
- 7) wymiary charakterystycznych elementów zagospodarowania terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## Ustalenia planu

### Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
2. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi;
3. terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem literowym określającym przeznaczenie;
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu powinien przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
5. przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, niekolizyjne z przeznaczeniem podstawowym, których udział w zagospodarowaniu terenu jest dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu;
6. liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub zasadach zagospodarowania;
7. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar, na którym wyłącznie możliwe jest wznoszenie budynków, przy czym dopuszczalne jest:
  - 1) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, okapy;
  - 2) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
  - 3) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy ocieplenia budynku.
8. wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
9. maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku – do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
10. wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej lub terenu stanowiącego nawierzchnię ziemną urządzonej na gruncie rodzimym do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
11. usługach podstawowych – należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, o powierzchni sprzedaży obiektów i lokali handlowych nie większej niż 400 m<sup>2</sup> - typu: sklepy, oddziały instytucji bankowych, ubezpieczeniowych, pocztowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, apteki, i poradnie lekarskie, bary, restauracje, punkty pralnicze, zakłady szewskie, zakłady fryzjerskie, zakłady kosmetyczne, zakłady fotograficzne, usługi opieki nad

dziećmi, osobami niepełnosprawnymi i starszymi, punkty usług kserograficznych i poligraficzno-wydawniczych, biblioteki i wypożyczalnie nośników audiowizualnych;

12. reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą specjalnych nośników przeznaczonych na cele reklamowe (jak: bilbord, banner, tablica, słup ogłoszeniowy), grafik nanie-sionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu;

13. szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie informacyjne stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej;

14. powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez naziemną część budynku lub budynków w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych (schodów zewnętrznych, tarasów ziemnych, daszków, występów dachowych,) oświetlenia zewnętrznego, obiektów małej architektury ogrodowej (altany, wiaty, pergole);

15. istniejącej zabudowie oraz istniejącym zagospodarowaniu terenu, istniejących budynkach, istniejących działkach, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania – należy przez to rozumieć zabudowę, budynki, działki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania, istniejące w dniu uchwalenia planu, nie będące samowolą budowlaną.

16. nieuciążliwych przedsięwzięciach (np. inwestycjach, obiektach i urządzeniach, w szczególności – usługowych lub produkcyjno-usługowych) – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury, w tym sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, ulic i obiektów inżynierskich, gospodarki wodnej, zaopatrzenia w wodę oraz obsługi komunalnej), które nie są zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest obowiązkowo wymagane; przedsięwzięcia te ponadto nie mogą powodować oddziaływania przekraczającego obowiązujące normy i zasady określone w przepisach odrębnych, poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny. Pozostałe przedsięwzięcia, nie spełniające powyższych wymogów należy traktować jako uciążliwe.

17. realizacji – należy przez to rozumieć wszystkie fazy procesu inwestycyjnego zmierzającego do zagospodarowania terenu, w szczególności – do zabudowy, w sposób zgody z planem i przepisami odrębnymi.

18. strefie odbudowy powiązań przyrodniczych – należy przez to rozumieć teren pełniący rolę lokalnego korytarza ekologicznego w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody (łączącego tereny o wysokiej bioróżnorodności), stanowiący powierzchnię biologicznie czynną na gruncie rodzimym, umożliwiający migrację roślin i drobnych zwierząt.

19. terenie inwestycyjnym – należy przez to rozumieć teren, w którym ustala się lub dopuszcza zabudowę budynkami (wraz z towarzyszącymi zabudowie urządzeniami infrastruktury technicznej i wewnętrzną obsługą komunikacyjną zabudowy zapewniającą dostęp do drogi publicznej).

**§ 4. 1.** Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów, oznaczonych następującymi symbolami literowymi na rysunku planu:

- 1) **MN** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) **MNr** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno-stojącą rezydencjonalną,
- 3) **MNu** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopu-szczeniem usług nieuciążliwych,
- 4) **MNU** – tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodziną mieszkaniowo-usługową,
- 5) **PU** – tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową,

- 6) **RM** – tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową,
- 7) **US** – tereny przeznaczone pod usługi sportu i rekreacji,
- 8) **UTm** – tereny przeznaczone pod usługi obsługi turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- 9) **ZL** – tereny leśne,
- 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej
- 11) **KDZ** – droga (ulica) publiczna zbiorcza klasy Z;
- 12) **KDL** – droga (ulica) publiczna lokalna klasy L;
- 13) **KDD** – droga (ulica) publiczna dojazdowa klasy D;
- 14) **KDW** – droga (ulica) wewnętrzna;
- 15) **KX** – tereny ciągu pieszo-rowerowego,

2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów z uwagi na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem.

**§ 5.** Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (w tym parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu) ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Ustala się w całym obszarze objętym planem jako zasadę realizację wszelkich przedsięwzięć (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury, w tym: sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, dróg i ulic oraz obiektów inżynierskich, gospodarki wodnej, zaopatrzenia w wodę oraz obsługi komunalnej) jako nieuciążliwych w rozumieniu planu.

2. Ustala się, że obszar objęty planem stanowi zwarty obręb wsi w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

3. Ustala się, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem, zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania obiektów i terenów z dopuszczeniem remontów i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu. Ustala się zakaz makroniwelacji w postaci zasypywania nieużytków i zagłębień terenu gruzem i śmieciami a także samowolnego nadsypywania lub obniżania powierzchni działek powyżej lub poniżej poziomu działek sąsiednich.

4. Dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków położonych w terenach inwestycyjnych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu (w sposób nie kolidujący z terenami dróg publicznych i wewnętrznych) z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Przy lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych lub rozbudowie, nadbudowie i przebudowie obiektów istniejących znajdujących się wzdłuż dróg i ulic o ustalonej planem szerokości pasa drogowego (ulicznego) w liniach rozgraniczających innej niż stan istniejący (wynikający z aktualnego stanu władania gruntów) należy brać pod uwagę szerokość pasa drogowego (ulicznego) ustaloną planem.

6. W terenach oznaczonych symbolami: MNr, MN, MNU ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej.

7. W terenach oznaczonych symbolem MNU ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny przypadający na powierzchnię terenu nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działki budowlanej ustalona planem dla terenu MNU.

8. W terenie oznaczonym symbolem RM ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach zabudowy zagrodowej na jednej działce budowlanej.

9. W strefach odbudowy powiązań przyrodniczych ustala się ochronę istniejących zespołów zieleni wysokiej (drzew) poprzez zachowanie istniejącego układu przestrzennego zieleni wysokiej w krajobrazie, jej bieżącą pielęgnację i cięcia sanitarne, z dopuszczeniem przebudowy drzewostanu.

10. Plan ustala zasadę, aby w realizacji zagospodarowania poszczególnych nieruchomości nie zmniejszać znacząco powierzchni istniejących zadrzewień i zespołów zieleni wysokiej, w tym wchodzącej w skład obudowy biologicznej wód i rowów. Dopuszcza się wycinkę drzew jedynie pod realizację budynków i urządzeń inżynierskich oraz infrastruktury (w tym drogi, ulice i dojazdy) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Każdorazowa wycinka drzewostanu winna być zrekompensowana nasadzeniami drzew w obrębie powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości, na których dokonano wycinki lub – w innym terenie wskazanym przez władze gminy.

11. Ustala się następujące zasady realizacji usług w terenach oznaczonych symbolem MNu:

- 1) usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 40 % jego powierzchni użytkowej) lub – wolnostojące (także jako samodzielne – bez funkcji mieszkaniowej), przy zachowaniu wysokości – nie przekraczającej wysokości ustalonej planem dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz – ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki a także innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

12. Ustala się następujące zasady realizacji usług w terenach oznaczonych symbolem MNU:

- 1) usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 50 % jego powierzchni użytkowej) lub – wolnostojące (w tym jako obiekty samodzielne bez funkcji mieszkaniowej), przy zachowaniu wysokości – nie przekraczającej wysokości ustalonej planem dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz – wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki a także innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

13 Ustala się następujące zasady realizacji usług w terenach oznaczonych symbolem MN i MNr:

- 1) usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 30 % jego powierzchni użytkowej), przy zachowaniu wysokości – nie przekraczającej wysokości ustalonej planem dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki – ustalonych planem.

14. Ustala się w całym obszarze objętym planem zakaz realizacji obiektów i lokali usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

15. Ustala się, z zastrzeżeniem § 7 ust.11 uchwały, następujące wskaźniki dotyczące zachowania minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki, w terenach:

- 1) MNr – 70 %,
- 2) MN, RM, MNu, UTm – 50 %,
- 3) MNU – 40 %
- 4) US – 75 %,
- 5) PU – 25 %,
- 6) w pozostałych terenach, w których dopuszcza się zabudowę (z wyłączeniem terenów komunikacji) – 80 %.

16. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zachowania maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w obrębie każdej działki, w terenach:

- 1) MNr – 20 %,
- 2) MN, RM, MNu, UTm – 35 %,
- 3) MNU – 45 %,
- 4) US – 15 %,
- 5) PU – 60 %,

6) w pozostałych terenach (z wyłączeniem terenów komunikacji), w których dopuszcza się zabudowę – 10 %.

17. Ustala się dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w terenach oznaczonych symbolami: MNr, MN i MNu – zakaz przekraczania wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, rzędną głównej kalenicy dachu nie przekraczającej wysokości 10,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach 28–45 stopni. Ustala się dla zabudowy garażowo-gospodarczej i garażowej realizowanej w terenach oznaczonych symbolami: MNr, MN i MNu – zakaz przekraczania wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, rzędnej głównej kalenicy dachu nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach do 45 stopni.

18. Ustala się dla zabudowy realizowanej w terenach oznaczonych symbolami: MNU, UTm i US – zakaz przekraczania przez główną kalenicę dachu wysokości 12,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach 28-45 stopni.

19. Ustala się dla zabudowy realizowanej w terenie oznaczonym symbolem PU – zakaz przekraczania przez główną kalenicę dachu wysokości 12,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach 5-45 stopni.

20. Dla terenów zabudowy w terenach MN, MNU i MNu dopuszcza się w przypadku istniejącej na dzień uchwalenia planu szerokości działki mniejszej niż 18,0 m lokalizację budynku w odległości od granicy działek 3,0 m lub 1,5 m, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

21. Dla terenów MN dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą i MNU oraz MNu – dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą lub szeregową ustala się lokalizację budynków (mieszkalnych oraz innych) bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

22. Dla terenów MN, MNr, MNU i MNu – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych, i garażowych w granicy działki z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

23. Nakazuje się stosowanie w zabudowie i ogrodzeniach form o stonowanej kolorystyce poprzez zastosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o max. odcieniach składających się z 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni.

24. Ustala się stosowanie stonowanych odcieni kolorów: brązu, terrakoty lub antracytu na pokryciach dachów.

25. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny dróg (ulic) stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od strony tych dróg. Dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach wewnętrznych oraz drogach (ulicach) publicznych – o nie więcej niż 6,0 m.

26. Ustala się, iż ogrodzenia od strony dróg (ulic) publicznych oraz dróg wewnętrznych powinny spełniać następujące warunki:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
- 2) części pełne ogrodzeń (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,4 metra od poziomu terenu,
- 3) w częściach ażurowych ogrodzeń prześwity nie mogą stanowić mniej niż 50% powierzchni każdego przęsła,

- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych,
- 5) nakazuje się realizację przejść, przepustów dla drobnej fauny w częściach pełnych ogrodzeń.

27. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam o powierzchni większej niż 3 m<sup>2</sup> włącznie za wyjątkiem banerów wieszanych na rusztowaniach lub ścianach budynków na czas ich remontu, ogrodzeń placów budów w czasie trwania budowy;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam w terenach oznaczonych symbolami: ZP i ZL, na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, na obiektach małej architektury (z wyjątkiem obiektów specjalnie w tym celu projektowanych), na drzewach, na ogrodzeniach, w pasie drogowym komunikacji kołowej dróg (ulic) publicznych i wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach nowo realizowanych budynków w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych, na istniejących budynkach w obrysie ścian poza otworami okiennymi.

28. Ustala się następujące zasady umieszczania szyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiącej miejsce lokalizacji obiektu, którego dotyczy szyld i tylko na: budynkach, ogrodzeniach lub obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych;
- 2) szyldy na budynkach mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku szyldów stanowiących znak lub nazwę firmy typu „logo” zlokalizowanej na nieruchomości użytkowanej przez tę firmę;
- 3) umieszczanie szyldów na ogrodzeniach dopuszcza się wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu, przy czym szyldy nie mogą wystawać ponad ogrodzenie.

29. Plan ustala w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem:

- 1) Tereny oznaczone symbolem MNr, MN – standardy jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) Tereny oznaczone symbolem MNu i MNU – standardy jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) Tereny oznaczone symbolami US i UTm – standardy jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 4) Tereny oznaczone symbolem RM – standardy jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 5) Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

30. W obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

31. Ustala się jako zasadę docelowe zapewnienie działkom budowlanym, przewidzianym pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Do czasu zrealizowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki wodościekowej zgodnie z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

32. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu lub wód powierzchniowych.

33. Z chwilą wybudowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do nich wszystkich obiektów, w których istnieje lub projektowana jest instalacja wodociągowa i kanalizacyjna.

34. Ustala się ochronę przed uciążliwościami związanymi z ruchem kołowym na drodze zbiorczej oznaczonej symbolem 0.5.1 KDZ dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a zlokalizowanych na działkach bezpośrednio przyległych do tej drogi poprzez:

- 1) nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwości hałasowe, poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną drogi, w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej;
- 2) stosowania takiego zagospodarowania terenu działki poprzez nasadzenia zielenią, które zmniejszają uciążliwości;
- 3) wprowadzanie okien o podwyższonej izolacji akustycznej, przy remontach i przebudowie istniejących obiektów.

35. Ustala się na terenach położonych w zasięgu oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych SN (oznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu) oraz urządzeń stacji trafo:

- 1) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi z zastrzeżeniem § 5 ust. 35 pkt 3);
- 2) nakaz realizacji inwestycji, w tym robót budowlanych i ziemnych z użyciem sprzętu z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- 3) dopuszcza się odstępianie od w/w ograniczeń w przypadku skablowania linii lub w sytuacji, gdy pomiary rzeczywistego promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu określonego w przepisach odrębnych.

36. Ustala się zakaz nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków w obrębie strefy odbudowy powiązań przyrodniczych zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu. Linia zabudowy od rowów melioracyjnych znajdujących się w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych – jak na rysunku planu.

37. Ustala się zakaz nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 6 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

38. Ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów zbiorników wodnych.

39. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów melioracyjnych, gdy kolidują one z ustaloną planem zabudową, jednak z zachowaniem istniejącego systemu zbieraczy i rowów melioracyjnych zbiorczych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

40. Przebudowa urządzeń melioracyjnych, w szczególności urządzeń melioracyjnych znajdujących się w obrębie gruntów zmeliorowanych (oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu) jest możliwa przy zachowaniu drożności i sprawności funkcjonowania tych urządzeń oraz przepustowości dostosowanej do wydajności obsługiwanej zlewni, a także – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

41. Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z produkcją i dystrybucją produktów spożywczych w strefie ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu.

**§ 6.** Ustalenia ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Ustalenia ogólne dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji.

1. Ustala się następujące zasady wyposażania terenów przeznaczonych pod inwestycje w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wraz z ewentualnymi stacjami transformatorowymi 15/04kV – realizacja w miarę potrzeb, w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje lub w obrębie terenów komunikacji (dróg i parkingów) lub terenów oznaczonych symbolem ZP w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych i awaryjnych – wykorzystanie własnych ujęć (realizowanych w sposób



zgodny z przepisami odrębnymi) lub istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę;

- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo siecią gazową średniego ciśnienia poprzez jej sukcesywną rozbudowę (na podstawie stosownych porozumień pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą oraz po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu) z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących realizacji i eksploatacji sieci i urządzeń gazowych; w przypadku realizacji przyłączy gazowych w terenach oznaczonych symbolami: MNr, MN, MNU i MNu ustala się obowiązek umieszczenia w ogrodzeniu szafki gazowej otwieranej od strony ulicy, zaś w pozostałych terenach – umieszczenia szafki gazowej w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej;
- 4) w zakresie urządzeń odprowadzenia ścieków bytowych lub komunalnych – docelowo do kanalizacji sanitarnej a następnie do komunalnej oczyszczalni ścieków, zaś do czasu realizacji sieci kanalizacyjnych – do szczelnych urządzeń do gromadzenia ścieków z okresowym wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków lub w oparciu o lokalne urządzenia i instalacje unieszkodliwiania ścieków sanitarnych realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – na własną działkę, z wykorzystaniem naturalnej chłonności terenu a w przypadku braku takiej możliwości – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska; ustala się nakaz ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

2. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu oraz zgodny z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się, iż wszelkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej winny być wykonane jako szczelne o ile jest to technologicznie uzasadnione.

4. Realizacja skrzyżowania sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz z zachowaniem drożności i sprawności funkcjonowania urządzeń melioracyjnych.

5. Ustala się gospodarkę odpadami stałymi zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie Sochaczew, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz przepisów odrębnych. Ustala się gospodarkę odpadami niebezpiecznymi – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru z wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i telekomunikacji bezprzewodowej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się jako zasadę ograniczania lokalizacji stacji bazowych telefonii w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej oznaczonej symbolem MNr. W pozostałych terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii jako inwestycji celu publicznego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, proekologiczne źródła ciepła: olej opałowy, energię elektryczną, gaz (zgodnie ze szczegółowymi warunkami zaopatrzenia wydanymi przez podmiot zarządzający siecią energetyczną lub gazową) lub – atestowane pod względem ekologicznym technologie spalania paliw stałych.

9. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Podczas robót budowlanych

związanych z realizacją lub modernizacją dróg ustala się zasadę zabezpieczenia istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz melioracji przed uszkodzeniem.

10. Plan ustala kierunek zasilania w wodę oraz odprowadzania ścieków – odpowiednio –, zgodnie z koncepcją wodociągownictwa oraz – z koncepcją kanalizacji sanitarnej gminy Sochaczew.

11. Ustala się powiązanie lokalnych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznym ponadlokalnym układem infrastruktury technicznej w przypadkach, gdy jest to niezbędne dla funkcjonowania instalacji i sieci oraz urządzeń – w sposób określony przepisami odrębnymi.

12. Ustala się, że układ komunikacyjny komunikacji kołowej w obszarze objętym planem tworzą drogi publiczne klas:

- 1) Z – istniejąca droga (ulice) zbiorcza,
- 2) L – drogi (ulice) lokalne,
- 3) D – pozostałe drogi (ulice) publiczne (gminne) dojazdowe istniejące i ustalone planem.

13. Ustala się powiązania pomiędzy drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

14. Ustala się minimalną szerokość dróg (ulic) publicznych i wewnętrznych ustalonych planem – jak na rysunku planu.

15. Ustala się, że układ komunikacyjny dróg (ulic) publicznych uzupełnia układ dróg (ulic) wewnętrznych ustalonych lub dopuszczonych planem (do realizacji w miarę potrzeb i w sposób zgodny z przepisami odrębnymi) we wszystkich terenach przeznaczonych pod inwestycje.

16. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych dopuszczonych planem – 6,0 m w granicach działki stanowiącej drogę wewnętrzną. Dopuszcza się realizację dróg (ulic) wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych w przypadku, gdy jest to uzasadnione skomplikowanymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem.

17. Ustala się powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, tj. dróg wewnętrznych, dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnych z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym tj. drogami wojewódzkimi i krajowymi – poprzez system dróg (ulic) publicznych klasy L i Z.

18. Przy rozbudowie istniejącego układu komunikacyjnego należy zachować ustalenia planu oraz przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim winny odpowiadać drogi publiczne, drogi pożarowe oraz dojścia, dojazdy wewnętrzne i ścieżki rowerowe wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

19. Ustala się realizację nowych dróg i ulic a także modernizację oraz przebudowę ulic i dróg istniejących z zachowaniem minimalnych parametrów ustalonych planem, jednak z dopuszczeniem korekty tych parametrów w miejscach występowania zagrożeń bezpieczeństwa ruchu kołowego (jak: luki, rejonów skrzyżowań dróg i zbliżeń do terenów i infrastruktury technicznej), przy zachowaniu przepisów odrębnych.

20. Dopuszcza się realizację dojazdów, dojść, ścieżek rowerowych w terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz w terenach dróg (ulic) publicznych, jako wydzielony pas ruchu oraz w terenach zieleni urządzonej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

21. Dopuszcza się realizację w terenach leśnych: szlaków turystycznych i ścieżek pieszych oraz rowerowych a także dojazdów niezbędnych dla prowadzenia gospodarki leśnej w sposób nie powodujący zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne.

22. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania: minimum 1 stałe miejsce postojowe oraz 1 czasowe miejsce postojowe na każdy lokal w terenach oznaczonych symbolami: MNr, MN, MNU i MNu, a w terenach pozostałych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 użytkowników obiektu przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi -albo – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów realizm-

wanych w tych terenach. Realizacja miejsc do parkowania w terenach inwestycyjnych oraz w terenach pozostałych, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** Przepisy (ustalenia) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości oraz wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przy podziale nieruchomości.

1. W terenach oznaczonych symbolem MNr ustala się dla minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m.

2. W terenach oznaczonych symbolem MN i MNu ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 750 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy wolnostojącej - 25,0 m., a bliźniaczej – 20,0 m.

3. W terenach oznaczonych symbolem MNU ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 300 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki, odpowiednio- 25,0 m dla zabudowy wolnostojącej, 20,0 m – dla zabudowy bliźniaczej oraz 12 m – dla zabudowy szeregowej.

4. W terenach oznaczonych symbolem UTm i PU i US ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 40,0 m.

5. W terenach oznaczonych symbolem MNu ustala się powierzchnię minimalną nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej – 1000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 25,0 m.

6. W terenach oznaczonych symbolem MNU ustala się powierzchnię minimalną nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usług – 2000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 40,0 m.

7. W przypadkach uzasadnionych konfiguracją terenu, koniecznością zachowania odległości zabudowy od istniejących obiektów, starodrzewu, urządzeń, sieci lub instalacji infrastruktury technicznej lub komunikacji, a także w przypadku konieczności wydzielenia dróg wewnętrznych dopuszcza się zmniejszenie minimalnej wielkości działki budowlanej o 15 % w stosunku do ustaleń planu zawartych powyżej.

8. W przypadku działek budowlanych istniejących na dzień uchwalania planu ustala się zachowanie istniejących podziałów z dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów odrębnych.

9. Plan nie ustala terenów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości; dopuszcza scalenie i podział nieruchomości w miarę potrzeb, tj. w celu zachowania wartości użytkowych (wynikających z przeznaczenia ustalonego lub dopuszczonego planem) wszystkich fragmentów nieruchomości pozostałych po podziale, zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek oraz fragmentów terenu powstałych w wyniku podziału.

10. 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).

11. Dopuszcza się (o ile ustalenia szczegółowe na poszczególnych terenach nie stanowią inaczej) wydzielenie działek zawierających w swoim areale tereny o różnym przeznaczeniu, przy zachowaniu powyższych zasad podziału oraz zasady, iż minimalna powierzchnia biologicznie

czynna w obrębie działek tak powstałych wynosić powinna średnią arytmetyczną minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o różnym przeznaczeniu, z tym, że dla działek stanowiących połączenie terenów przeznaczonych pod inwestycje i sąsiednich terenów zieleni urządzonej lub sportu ustala się zachowanie w obrębie całości każdej tak powstałej nieruchomości minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej.

12. Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod drogi publiczne ustalone planem (ulice) może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej):

- 1) 12,0 m – dla dróg (ulic) klasy L lub w przypadku zwymiarowania – jak na rysunku planu,
- 2) 10,0 m – dla dróg (ulic) publicznych klasy D lub w przypadku zwymiarowania – jak na rysunku planu.

Przy wydzieleniu terenu pod nowe drogi publiczne, modernizacje i przebudowy istniejących dróg publicznych klasy L należy uwzględnić lokalizacje zatok przystankowych dla pojazdów transportu zbiorowego w obszarach dostępnych dla ruchu pieszego.

13. Przy podziale terenów dla celów wydzielenia dróg (ulic) wewnętrznych oraz dojazdów i ścieżek rowerowych – ustala się minimalne szerokości terenów komunikacji w granicach działek dróg (ulic), dojazdów i ścieżek rowerowych:

- 1) 8,0 m - dla ulic dojazdowych wewnętrznych odpowiadających klasie D ulic publicznych,
- 2) 6,0 m - dla dróg (ulic) wewnętrznych stanowiących ciągi pieszo-jezdne,
- 3) 5,0 m - dla pozostałych dojazdów gospodarczych,
- 4) 2,5 m - dla ścieżek rowerowych z dopuszczeniem ruchu pieszego.

14. Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy uwzględnić narożne ścieżki linii rozgraniczających lub wydzielen o długości boków minimum 5,0 m, chyba, że układ linii rozgraniczających zobrazowany na rysunku planu stanowi inaczej lub zmiana powyższych wielkości wynika z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska, przyrody lub zabytków.

15. Przy podziałach terenu przyległego do dróg należy uwzględnić ustalenia ogólne i szczegółowe planu dotyczące szerokości dróg, ich poszerzeń oraz modernizacji.

16. Ustala się zakaz podziału na samodzielne działki budowlane terenów oznaczonych symbolem ZP oraz ZL. Tereny te mogą być podzielone na cele bezpośrednio związane z ich funkcją, lub podzielone w celu powiększenia powierzchni biologicznie czynnej sąsiednich działek przeznaczonych na cele inwestycyjne, przy zachowaniu innych ustaleń planu (w szczególności § 7 ust. 11) uchwały oraz przepisów odrębnych. Ustala się minimalną powierzchnię działki położonej całkowicie w terenie oznaczonym symbolem ZP lub ZL na 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 8.** Ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej i kształtowania zabudowy w odniesieniu do układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej.

1. W obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. W obrębie terenów dróg publicznych ustala się nakazy:

- 1) stosowania jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: latarnie, słupki, wiaty przystankowe, kosze śmietnikowe, barierki;
- 2) dostosowania przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się, iż zagospodarowanie dróg publicznych winno uwzględniać walory krajobrazowe obszaru. W szczególności, ustala się zasady realizacji ogrodzeń – wg § 5 ust. 25 i 26, umieszczania reklam – wg § 5 ust. 27 oraz umieszczania szyldów – wg § 5 ust. 28 planu.

4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na rysunku planu. Ustala się lokalizację zabudowy w stosunku do dopuszczonych planem dróg lub ulic wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi i dojazdów w odległości minimum 5,0 m – od granicy działki stanowiącej ww.

terenu komunikacji wewnętrznej. W przypadku dróg i ulic wewnętrznych oraz dojazdów nie wydzielonych jako odrębne działki odległość ta winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się wymóg, przy realizacji zabudowy oraz innych obiektów, zachowania stref ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń:

- 1) w zakresie linii elektroenergetycznych i urządzeń stacji trafo – zgodnie ustaleniami § 5 ust. 35 uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie sieci i urządzeń gazownictwa – zagospodarowania pasa terenu w strefie kontrolowanej określonej przepisami odrębnymi dotyczącymi instalacji i urządzeń gazownictwa zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącym realizacji sieci gazowych.

**§ 9.** Ustalenia ogólne dotyczące zasad i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu realizacji zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem :

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu, przy czym dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na cele zgodnie z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych, niezwiązanych z realizacją inwestycji o przeznaczeniu ustalonym planem.

2. Terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się z uwagi na brak potrzeb w tym zakresie.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 10.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 1.01 MN, 1.02 MN, 1.03 MN, 1.04 MN, 1.05 MN, 1.06 MN, 1.07 MN, 1.08 MN, 1.09 MN, 1.10 MN, 1.11 MN, 1.12 MN, 1.13 MN, 1.14 MN, 1.15 MN, 1.16 MN, 1.17 MN, 1.18 MN, 1.19 MN, 1.20 MN, 1.21 MN, 1.22 MN, 1.23 MN, 1.24 MN, 1.25 MN, 1.26 MN, 1.27 MN, 1.28 MN, 1.29 MN, 1.30 MN, 1.31 MN, 1.32 MN, 1.33 MN, 1.34 MN, 1.35 MN, 1.36 MN, 1.37 MN, 1.38 MN, 1.39 MN, 1.40 MN, 1.41 MN, 1.42 MN, 1.43 MN, 1.44 MN:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Przeznaczenie dopuszczone – usługi podstawowe realizowane zgodnie z zasadami określonymi w §5 planu.
3. Dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi a także ustalonymi planem oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, odległość zabudowy od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8 ust. 4).
5. Zagospodarowania terenów położonych w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu – wg § 5 ust. 9 i 36.
6. Zabudowa i utwardzenie gruntów dotychczas leśnych w terenie oznaczonym symbolem 1.20 MN – na powierzchni nie większej niż 300 m<sup>2</sup> w obrębie każdej działki, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
7. Wskaźnik intensywności zabudowy – max.0,7 dla każdej działki budowlanej.
8. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do funkcji MN.

**§ 11.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 2.1 MNr, 2.2 MNr, 2.3 MNr, 2.4 MNr:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej rezydencjonalnej.
2. Przeznaczenie dopuszczone – usługi podstawowe realizowane zgodnie z zasadami określonymi w § 5 planu.
3. Dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi a także ustalonymi planem oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, odległość zabudowy od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8 ust. 4).
5. Zagospodarowania terenów położonych w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu – wg § 5 ust. 9 i 36.
6. Wskaźnik intensywności zabudowy – max.0,6 dla każdej działki budowlanej.
7. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do funkcji MNr.

**§ 12.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 3.01 MNu, 3.02 MNu, 3.03 MNu, 3.04 MNu, 3.05 MNu, 3.06 MNu, 3.07 MNu, 3.08 MNu, 3.09 MNu, 3.10 MNu, 3.11 MNu, 3.12 MNu, 3.13 MNu, 3.14 MNu, 3.15 MNu, 3.16 MNu, 3.17 MNu, 3.18 MNu:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
2. Przeznaczenie dopuszczone – usługi stanowiące przedsięwzięcia nieuciążliwe w rozumieniu planu realizowane zgodnie z zasadami określonymi w § 5 planu. Dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem 3.05 MNu położonego w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza – realizacja zagospodarowania i zabudowy – patrz. § 5 ust. 41.
3. Dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi a także ustalonymi planem oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, odległość zabudowy od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8 ust. 4).
5. Zagospodarowania terenów położonych w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu – wg § 5 ust. 9 i 36.
6. Zagospodarowanie i zabudowa terenu oznaczonego symbolem 3.05 MNu – z uwzględnieniem strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu – § 5 ust. 41 planu.
7. Wskaźnik intensywności zabudowy – max.0,8 dla każdej działki budowlanej.
8. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do funkcji MNu.

**§ 13.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 4.1 MNU, 4.2 MNU, 4.3 MNU, 4.4 MNU:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.
2. Przeznaczenie dopuszczone – usługi stanowiące przedsięwzięcia nieuciążliwe w rozumieniu planu realizowane zgodnie z zasadami określonymi w § 5 planu.
3. Dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi a także ustalonymi planem oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, odległość zabudowy od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8 ust. 4).
5. Wskaźnik intensywności zabudowy – max.0,8 dla każdej działki budowlanej.
6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do funkcji MNU.

**§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5.1 RM:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej.
2. Przeznaczenie dopuszczone – usługi związane z rolnictwem stanowiące przedsięwzięcia nieuciążliwe w rozumieniu planu realizowane zgodnie z zasadami określonymi w § 5 planu.
3. Dojazd – drogami (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami: 0.4.2 KDL, 0.4.4 KDL oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, odległość zabudowy od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8 ust. 4);
5. Wskaźnik intensywności zabudowy – max.0,7 dla każdej działki budowlanej.
6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do funkcji RM.

**§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 6.1 US, 6.2 US i 6.3 US:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie dopuszczone – tereny zieleni urządzonej.
3. Dojazd – drogami (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami: 0.3.20 KDD, 0.3.23 KDD, 0.3.45 KDD i 0.3.46 KDD oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, odległość zabudowy od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8 ust. 4).
5. Zagospodarowania terenów położonych w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu – wg § 5 ust. 9 i 36.
6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do funkcji US.

**§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 7.1 UTm:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny nieuciążliwych usług obsługi turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dla właściciela/zarządcy usług.
2. Przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi i terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne oraz obiekty zamieszkania zbiorowego.
3. Dojazd – drogami (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami: 0.3.31 KDD i 0.5.1 KDZ .
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, odległość zabudowy od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8 ust. 4);
5. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do funkcji UTm.

**§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 8.1 ZP, 8.2 ZP:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej (parkowej).
2. Przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe urządzenia sportowo – rekreacyjne.
3. Zakaz zabudowy budynkami.
4. Zagospodarowania terenów położonych w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu – wg § 5 ust. 9 i 36.
5. Dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi a także ustalonymi planem oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.
6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do funkcji ZP.

**§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 9.01 ZL, 9.02 ZL, 9.03 ZL, 9.04 ZL, 9.05 ZL, 9.06 ZL, 9.07 ZL, 9.08 ZL, 9.09 ZL, 9.10 ZL, 9.11 ZL, 9.12 ZL:**

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny leśne.

2. Zakaz zabudowy, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz urządzeń turystycznych i parkingów leśnych dopuszczonych przepisami odrębnymi w lasach. Realizacja tych inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dojazd – istniejącymi oraz ustalonymi planem drogami (ulicami) publicznymi a także ustalonymi planem oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.
4. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do funkcji ZL.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 10.1 PU:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjno – usługowej,
2. Przeznaczenie dopuszczone – nieuciążliwe usługi.
3. Dojazd – drogą (ulicą) publiczną oznaczoną symbolem i 0.4.6 KDL oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu, odległość zabudowy od terenów komunikacji wewnętrznej – zgodnie z przepisami ogólnymi planu (§ 8 ust. 4);
5. Wskaźnik intensywności zabudowy – max.0,8 dla każdej działki budowlanej.
6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do funkcji PU.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 0.2 KX:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji – teren ciągu pieszo-rowerowego.
2. Przeznaczenie dopuszczone – ciąg pieszo-jezdny dopuszczający awaryjny ruch pojazdów samochodowych oraz pojazdów mieszkańców i właścicieli sąsiednich nieruchomości.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających – w istniejących granicach działki drogi.
4. Zakaz zabudowy budynkami.
5. Zakaz podziału na samodzielne działki budowlane.
6. Dojazd – drogami (ulicami) publicznymi oznaczonymi symbolami: 0.4.1 KDL i 0.4.4 KDL.
7. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do komunikacji.

**§ 21.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 0.3.01 KDD, 0.3.02 KDD, 0.3.04 KDD, 0.3.05 KDD, 0.3.06 KDD, 0.3.08 KDD, 0.3.09 KDD, 0.3.10 KDD, 0.3.11 KDD, 0.3.12 KDD, 0.3.13 KDD, 0.3.14 KDD, 0.3.15 KDD, 0.3.16 KDD, 0.3.17 KDD, 0.3.18 KDD, 0.3.19 KDD, 0.3.20 KDD, 0.3.21 KDD, 0.3.22 KDD, 0.3.23 KDD, 0.3.24 KDD, 0.3.25 KDD, 0.3.26 KDD, 0.3.27 KDD, 0.3.28 KDD, 0.3.29 KDD, 0.3.30 KDD, 0.3.31 KDD, 0.3.32 KDD, 0.3.33 KDD, 0.3.34 KDD, 0.3.35 KDD, 0.3.36 KDD, 0.3.37 KDD, 0.3.38 KDD, 0.3.39 KDD, 0.3.40 KDD, 0.3.41 KDD, 0.3.42 KDD, 0.3.43 KDD, 0.3.44 KDD, 0.3.45 KDD, 0.3.46 KDD, 0.3.47 KDD:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej – droga (ulica) publiczna dojazdowa.
2. Szerokości w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu. Drogi o symbolach: 0.3.02 KDD, 0.3.18 KDD, i 0.3.30 KDD zakończone placem do zawracania.
3. Minimalna szerokość jezdni – 5,0 m.
4. Zakaz zabudowy budynkami.
5. Zakaz podziału na samodzielne działki budowlane.
6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do komunikacji i przestrzeni publicznej.

**§ 22.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 0.4.1 KDL, 0.4.2 KDL, 0.4.5 KDL, 0.4.6 KDL:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej – ulica publiczna lokalna.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12, 0 m, jak na rysunku planu.
3. Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m.
4. Zakaz zabudowy budynkami.
5. Zakaz podziału na samodzielne działki budowlane.



6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do komunikacji i przestrzeni publicznej.

**§ 23.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 0.4.3 KDL:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej – poszerzenie istniejącej ulicy publicznej lokalnej na potrzeb ruchu pieszo-rowerowego.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.
3. Zakaz zabudowy budynkami.
4. Zakaz podziału na samodzielne działki budowlane.
5. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do komunikacji i przestrzeni publicznej.

**§ 24.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 0.4.4 KDL:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej – ulica publiczna lokalna.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15, 0 m, jak na rysunku planu.
3. Minimalna szerokość jezdni – 6,0 m.
4. Zakaz zabudowy budynkami.
5. Zakaz podziału na samodzielne działki budowlane.
6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do komunikacji i przestrzeni publicznej.

**§ 25.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 0.5.1 KDZ:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej – droga (ulica) publiczna zbiorcza.
2. Szerokość liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.
3. Minimalna szerokość jezdni – 7,0 m.
4. Zakaz zabudowy budynkami.
5. Zakaz podziału na samodzielne działki budowlane.
6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do komunikacji i przestrzeni publicznej.

**§ 26.** Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami: 0.6.02 KDW, 0.6.03 KDW, 0.6.04 KDW, 0.6.06 KDW, 0.6.08 KDW, 0.6.09 KDW:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej – droga (ulica) wewnętrzna ustalona planem wraz z placem do zawracania.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.
3. Minimalna szerokość jezdni – 4,5 m.
4. Zakaz zabudowy budynkami.
5. Zakaz podziału na samodzielne działki budowlane.
6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do komunikacji.

**§ 27.** Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 0.6.10 KDW:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kołowej – droga (ulica) wewnętrzna ustalona planem.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.
3. Minimalna szerokość jezdni – 4,5 m.
4. Zakaz zabudowy budynkami.
5. Zakaz podziału na samodzielne działki budowlane.
6. Ponadto dla terenów obowiązują ustalenia ogólne planu odnoszące się do komunikacji.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 28.** Ustala się, iż przy prowadzeniu postępowania w toku realizacji planu oraz przy wydawaniu wszelkich decyzji administracyjnych, postanowień, informacji itp., w których ustalenia planu są brane pod uwagę należy posługiwać ustaleniami szczegółowymi oraz ogólnymi planu, przy uwzględnieniu położenia obiektu (nieruchomości), będącej przedmiotem postępowania wobec obiektów i terenów podlegających ochronie (w tym oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu), ewentualnych oddziaływań wynikających z istniejącego i planowanego zainwestowania nieruchomości i jej otoczenia.

**§ 29.** Uchyla się uchwały Rady Gminy w Sochaczewie nr: XXX/121/97 z dnia 11 września 1997 r., VI/23/98 z 30 grudnia 1998 r., nr L/211/2002 z 28 sierpnia 2002 r. w granicach objętych niniejszym planem.

**§ 30.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu w sposób następujący:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: MNr, MNU, UTm, PU i US – 0 %.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNu i RM – 0 %.
3. Dla pozostałych terenów – 0 %.

**§ 31.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Sochaczew.

**§ 32.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Sochaczew