

**WÓJT
GMINY SOCHACZEW**

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOCHACZEW DLA FRAGMENTÓW
WSI
BRONISŁAWY**

Organ sporządzający plan

Wójt Gminy Sochaczew

Jednostka projektowa:



WIELOBRANŻOWE PRZEDSIĘBIORSTWO
PROJEKTOWO HANDLOWO USŁUGOWE

“MUR” Zbigniew Murawski

Projektant:

mgr inż. arch. Ewa Murawska

*uprawniona do projektowania
w planowaniu przestrzennym
upr. MGPIB nr 1259/92*

Sochaczew 2016 r. – 2019 r.

Uchwała nr XV/72/2019
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 27.11.2019r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Sochaczew dla fragmentów wsi Bronisławy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 506,1309,1696, 1815), art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1524, 1716, 1696, 1815) oraz w wykonaniu Uchwały nr XXXII/154/2009 Rady Gminy Sochaczew z dnia 8 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Bronisławy **Rada Gminy Sochaczew uchwala, co następuje:**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Bronisławy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi Bronisławy, nazywany dalej planem.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem na rysunku planu w skali 1:2000.

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

- 1) Rysunek planu (w skali 1:2000), stanowiący część graficzną planu, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 niniejszej Uchwały.

§ 2. Przepisy ogólne dotyczące stosowanych w planie pojęć.

1. Przepisy ogólne dotyczące podstawowych pojęć i nazewnictwa stosowanych w uchwale. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sochaczew stanowiącą część tekstową planu, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej,
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustawowe dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, o ile z treści przepisu odrębnego nie wynika inaczej,
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, chyba, że z treści ustaleń planu wynika inaczej,
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym, wydzielony liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych zasadach zagospodarowania przestrzeni lub o różnej funkcji zabudowy;

- 7) **dostępność komunikacyjna** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp z nieruchomości do drogi (ulicy) publicznej poprzez zjazd z tej drogi lub też dostęp do drogi publicznej poprzez drogę (ulicę) wewnętrzną lub dojazd; w sytuacjach braku technicznej możliwości realizacji ww. dróg dopuszcza się ustanowienie służebności dojścia i dojazdu do danej nieruchomości na działkach sąsiednich w trybie przepisów odrębnych;
- 8) **układzie komunikacyjnym dróg dojazdowych wewnętrznych lub układzie dróg dojazdowych wewnętrznych** – należy przez to rozumieć ustalone lub dopuszczone planem drogi wewnętrzne (w tym drogi stanowiące ciągi pieszo-jezdne) oraz dojazdy do poszczególnych nieruchomości tworzące ciągły system kołowych i pieszych powiązań komunikacyjnych zapewniający dostępność komunikacyjną poszczególnych terenów i nieruchomości;
- 9) **terenie zainwestowanym** – należy przez to rozumieć działkę lub teren z istniejącą zabudową, która nie jest samowolą budowlaną w myśl stosownych przepisów odrębnych;
- 10) **objektach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane w rozumieniu przepisów odrębnych oraz elementy ukształtowania terenu (w szczególności: makroniwelacje, rowy, stawy) określone jako naniesienia na aktualnych mapach zasadniczych;
- 11) **objektach obsługi** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące rolę gospodarczą, garażową, socjalną oraz techniczno-technologiczną w ramach ustalonego bądź dopuszczonego planem przeznaczenia terenu;
- 12) **realizacji** – należy przez to rozumieć: roboty ziemne, budowlane, instalacyjne, montażowe w toku procesu inwestycyjnego związanego z przekształcaniem użytkowania istniejących obiektów oraz zagospodarowaniem terenu i zabudową (jeśli na danym terenie jest ona ustalona lub dopuszczona), ukształtowanie powierzchni terenu, budowę lub modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej a także zmianę sposobu użytkowania obiektów i terenu, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów oraz rozbudowę (o ile nie wykluczają jej w formie zakazu inne ustalenia planu oraz przepisy odrębne) – w celu dostosowania do przeznaczenia ustalonego jako podstawowe lub dopuszczone planem;
- 13) **nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć te przedsięwzięcia, w tym realizację obiektów (w szczególności urządzeń i sieci infrastruktury technicznej) oraz zagospodarowanie terenu – nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Przedsięwzięcia te nie mogą powodować zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody w sposób przekraczający obowiązujące normy i zasady określone w przepisach odrębnych poza terenem, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie, użytkujący teren lub obiekt posiada tytuł prawny. Przedsięwzięcia nie spełniające powyższych warunków należy traktować jako uciążliwe w rozumieniu planu;
- 14) **rozwiązaniach lokalnych** – należy przez to rozumieć takie rozwiązania techniczno-technologiczne w zakresie infrastruktury technicznej towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenu, które obsługują poszczególne działki lub tereny przeznaczone na cele inwestycyjne;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających ścianą części nadziemnych budynku, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak: okapy, gzymsy, zadaszenia, balkony, wykusze, ocieplenia, pod warunkiem, że przekraczają one nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,2 m i mieszczą się w liniach rozgraniczających teren, na którym ustala się lub dopuszcza zabudowę oraz spełniają przepisy odrębne ich dotyczące a także: tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że przekraczają one obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m i mieszczą się w liniach rozgraniczających teren, na którym ustala się lub dopuszcza zabudowę oraz spełniają przepisy odrębne ich dotyczące;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 17) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w postaci liczbowej wskaźnik stanowiący iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
 - 18) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz powierzchni działki budowlanej zajętej przez naziemną część budynku lub budynków oraz wiat i altan na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku oraz wiat i altan, do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych: schodów zewnętrznych, pochylni, daszków, oświetlenia zewnętrznego;
 - 19) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, prowadzoną w terenach i obiektach na ten cel przeznaczonych lub w terenach i obiektach, gdzie działalność taka jest dopuszczona ustaleniami planu lub przepisami odrębnymi.
2. Pozostałe pojęcia użyte w planie należy rozumieć w znaczeniu określonym przez odnoszące się do nich stosowne przepisy odrębne.

USTALENIA PLANU

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, linii zabudowy, gabarytów obiektów;
- 2) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 8) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z powodu braku problematyki w obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ilustracją obowiązujących ustaleń planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) symbole cyfrowe i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) wymiary w zagospodarowaniu terenów;
- 6) granica strefy oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych SN.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, wynikające z odrębnych przepisów lub uwarunkowań mają charakter informacyjny:

- 1) istniejące linie elektroenergetyczne SN;
- 2) istniejące stacje trafo;
- 3) istniejące rowy w ewidencji PGW Wody Polskie;
- 4) granice obrębów geodezyjnych;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu objęte odrębnymi planami miejscowymi położone poza obszarem objętym planem.

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów objętych planem.

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczone do zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych oraz – realizacji nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego obiektami obsługi, dojazdami i drogami (ulicami) wewnętrznymi oraz dojazdami i miejscami postoju pojazdów jak również towarzyszącą zielenią i infrastrukturą techniczną oraz nieuciążliwymi usługami wbudowanymi w budynek mieszkalny jednorodzinny w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne.

2. **Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MNu") – przeznaczone do zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych oraz – realizacji nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej lub usług wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego i usług obiektami obsługi, dojazdami i drogami (ulicami) wewnętrznymi oraz dojazdami i miejscami postoju pojazdów jak również towarzyszącą zielenią i infrastrukturą techniczną.

3. **Tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej** (oznaczone symbolem "Um") – przeznaczone do zachowania istniejących obiektów związanych z działalnością usługową, z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz realizacji nowych nieuciążliwych usług w postaci usług społecznych – tj. nie związanych z wytwarzaniem i obrotem dobrami materialnymi (w szczególności usług: oświaty, wychowania, opieki społecznej, ochrony zdrowia, administracji, zarządzania, kultury, kultu religijnego) oraz nieuciążliwych usług komercyjnych związanych z produkcją i obrotem i wymianą dóbr materialnych (t.j. usług: handlu, gastronomii, nieuciążliwych usług produkcyjnych). Usługi winny być realizowane wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i obiektami obsługi o funkcji socjalnej, gospodarczej i technicznej, drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami, miejscami postoju pojazdów, dojazdami pieszymi oraz zielenią towarzyszącą (w tym izolacyjną) i infrastrukturą techniczną. W terenach tych dopuszcza się realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego w postaci wbudowanego w obiekt usług lokalu

mieszkalnego lub odrębnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela lub zarządcy usług.

4. **Tereny zabudowy zagrodowej** (oznaczone symbolem "RM") – przeznaczone do zagospodarowania rolniczego na cele zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych wraz z towarzyszącymi obiektami obsługi, w tym: garażami, budynkami gospodarczymi i inwentarskimi związanymi z gospodarstwem rolnym, gospodarstwem domowym i użytkowaniem działki, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami i dojściami pieszymi oraz miejscami postojowymi dla pojazdów a także – zielenią towarzyszącą.

5. **Tereny zieleni urządzonej** (oznaczone symbolem "ZP") – przeznaczone do użytkowania istniejącej zieleni komponowanej oraz realizacji zagospodarowania nowych terenów zieleni z dopuszczeniem realizacji dojść pieszych, ścieżek rowerowych oraz pieszo-rowerowych oraz dojazdów, urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury parkowej lub ogrodowej także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. **Wody powierzchniowe** (oznaczone symbolem "WS") – wód otwartych, przeznaczone do użytkowania zgodnie z zasadami gospodarki wodnej, tj. istniejących rowów wraz z ich obudową biologiczną, z dopuszczeniem realizacji obiektów służących gospodarce wodnej i budowli inżynierskich.

7. **Tereny komunikacji** – przeznaczone do użytkowania istniejących i realizacji dróg/ulic publicznych lub wewnętrznych ustalonych planem w obrębie pasa terenu zawartego w liniach rozgraniczających tych dróg/ulic wraz z niezbędnymi obiektami, instalacjami i urządzeniami inżynierskimi związanymi z drogą/ulicą, obsługą transportu i pod-różnych, infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną a także poszerzenia istniejących dróg. Tereny komunikacji dróg (ulic) publicznych zostały oznaczone symbolami: „KDL” – tereny dróg/ulic publicznych lokalnych klasy L, „KDD” – tereny dróg/ulic publicznych dojazdowych klasy D. Tereny komunikacji dróg wewnętrznych ustalonych planem zostały oznaczone symbolem „KDW”. Tereny komunikacji – ścieżki pieszo-rowerowe ustalone planem zostały oznaczone symbolem „KX”.

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, linii zabudowy, gabarytów obiektów.

1. W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolem MN ustala się zasadę realizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

2. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN i MNu dopuszcza się realizację związanego mieszkalnictwem jednorodzinnym nie więcej niż jednego budynku gospodarczo-garażowego (max. 2-stanowiskowego) albo garażowego (max. 2-stanowiskowego) na jednej działce budowlanej.

3. W terenach oznaczonych symbolem MN ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksimum – 25 %,
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %,
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,70.

4. W terenach oznaczonych symbolem MNu, Um i RM ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksimum - 40 %,
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25 %,
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,90.

5. W terenach komunikacji oraz wód powierzchniowych nie określa się udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy dopuszczonymi obiektami budowlanymi w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksimum – 5 %,
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %,
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,02, maksymalna - 0,1.

6. Wysokość nowo realizowanej zabudowy oraz nadbudowy, rozbudowy zabudowy w terenach MN, Um, RM i MNu winna kształtować się, jak niżej:

- 1) w przypadku zastosowania dachów stromych (dwu- lub wielospadowych) wysokość budynku nie może przekraczać wysokości 11,0 m ponad poziom terenu, rzędna okapu nie może przekraczać wysokości 7,0 m ponad poziom terenu, z wymogiem zastosowania symetrycznych spadków głównych połaci dachowych 20-45 stopni;
- 2) w przypadku zastosowania dachów płaskich (o spadkach do 5 stopni) wysokość budynku nie może przekraczać wysokości 10,0 m ponad poziom terenu

7. Dla wiat i altan oraz pozostałych obiektów budowlanych (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej), realizowanych w terenach: MN, Um, RM, MNu i ZP ustala się wysokość nie przekraczającą wysokości 5,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów płaskich (o spadkach do 5 stopni) lub wysokości – 7,0 m przy zastosowaniu dachów wysokich (jedno-, dwu- lub wielospadowych) o spadkach 15-45 stopni.

8. Dla dopuszczonych planem urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wysokość mniejszą niż 50,0 m. ponad poziom terenu.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem MN, RM i MNu dopuszcza się w przypadku istniejących na dzień uchwalenia planu działek o szerokości mniejszej niż 20,0 m – lokalizację budynków w odległości od granicy działek 3,0 m lub 1,5 m, albo bezpośrednio w granicy działki przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

10. Ustala się zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 2000 m².

11. W terenach oznaczonych symbolem Um usługi winny być realizowane jako nieuciążliwe, w sposób, jak niżej:

- 1) jako obiekty wolnostojące na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) jako obiekty wolnostojące na działce, która docelowo zostanie zabudowana także budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) jako obiekty wolnostojące na odrębnej działce budowlanej.

12. W terenach oznaczonych symbolem MNu dopuszczone planem usługi winny być nieuciążliwe, a realizowane w jeden z poniższych sposobów:

- 4) jako wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny (powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego), przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej;

5) jako obiekty wolnostojące na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;

6) jako obiekty wolnostojące na odrębnej działce budowlanej.

13. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako nieuciążliwe, wbudowane w budynki mieszkalne. Powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 200 m² (nie licząc powierzchni zabudowy usług) w obrębie działki budowlanej, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 100 m².

14. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny komunikacji kołowej (dróg i ulic), stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od ich strony. Dopuszcza się cofnięcie ogrodzeń na odcinku wjazdu bramowego i wejścia na działkę o nie więcej niż 6,0 m.

15. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych. Ustala się warunek, że maksymalna wysokość ogrodzenia nie przekroczy 1,8 m ponad poziom terenu, ogrodzenie winno być ażurowe na co najmniej 3/4 wysokości i umożliwiać migrację drobnej fauny.

16. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych, z wyjątkiem konstrukcji słupków lub bram.

17. W celu ochrony istniejących rowów znajdujących się w ewidencji PGW Wody Polskie ustala się minimalną odległość od górnej krawędzi skarpy rowu: dla nowej zabudowy – 6,0 m, dla ogrodzeń – 1,5 m.

18. Dla istniejących budynków usytuowanych w całości poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę i nadbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów zabudowy określonych planem.

19. Dla istniejących budynków usytuowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych oraz parametrów zabudowy określonych planem, jednak ewentualna rozbudowa powinna być prowadzona zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

20. Dla istniejących budynków usytuowanych w całości lub częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na funkcję zgodną z przeznaczeniem ustalonym planem.

21. Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce barw ciepłych, odcieni bieli i szarości harmonijnie wpisujących zabudowę w otaczający krajobraz, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 20 % ich powierzchni.

22. Ustala się, iż zagospodarowanie dróg/ulic publicznych winno uwzględniać ochronę istniejących zespołów przydrożnej zieleni poprzez bieżące pielęgnowanie drzew i krzewów, ochronę przed uszkodzeniem i ewentualną wymianę zieleni poprzez nowe nasadzenia w przypadku konieczności cięć sanitarnych lub zagrożenia bezpieczeństwa.

23. W obrębie publicznych dróg/ulic publicznych oraz w terenach przyległych do ww. dróg, a położonych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy ustala się zakaz realizacji nośników reklamowych o powierzchni reklam większej niż 3,0 m², przy zachowaniu przepisów odrębnych dotyczących sytuowania reklam w stosunku do pasa drogowego.

24. Ustala się zakaz realizacji obiektów małej architektury, reklam i nasadzeń roślinnością drzewiastą i krzewami w obrębie terenów zapewniających widoczność na skrzyżowaniach dróg i ulic (tj. w granicach tzw. „trójkątów widoczności”).

25. Ustala się linie zabudowy w stosunku do linii rozgraniczającej dróg/ulic w odległościach zobrazowanych na rysunku planu.

26. Ustala się wymóg, przy realizacji zagospodarowania terenów, w szczególności zabudowy usytuowanej w granicach strefy oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych SN, zachowania przepisów odrębnych, w tym:

- 1) w zakresie urządzeń i sieci energetycznych średnich napięć – zachowanie w pasie terenu o szerokości 15,0 m (tj. po 7,5 m od osi linii) wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia a także pod tą linią i wokół stacji trafo – przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 2) w przypadku likwidacji ww. sieci i urządzeń lub ich przebudowy na przebieg nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem terenu – powyższe zakazy przestają obowiązywać.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

1. Ustala się jako zasadę sytuowanie miejsc parkingowych, związanych z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie tej nieruchomości, przy zachowaniu przepisów odrębnych; dopuszcza się lokalizację 50% ilości miejsc postojowych wynikających ze wskaźników określonych w par. 8 ust. 2 pkt 2) w terenach komunikacji dróg/ulic publicznych klasy L lub D w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania pojazdów osobowych dla obsługi terenów oznaczonych symbolem MN, RM, Um i MNu:

- 1) min. 2 miejsca parkingowe (dopuszczone w garażu) na każdy lokal mieszkalny;
- 2) min. 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² pow. użytkowej obiektów lub lokali usługowych dopuszczonych planem lub przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal lub obiekt.

3. Ustala się zakaz realizacji parkingów dla samochodów ciężarowych.

4. Ustala się sposób realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według przepisów odrębnych.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące: zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

1. Ustala się jako zasadę zagospodarowanie istniejących zadrzewień przydrożnych i przyulicznych, stanowiących szpalery drzew oraz zadrzewień śródpolnych na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni urządzonej w obrębie pasa drogowego, o ile nie spowodowałoby to zagrożenia bezpieczeństwa.

2. Ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – podlegające ochronie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolem RM – podlegające ochronie jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny oznaczone symbolem MNu i Um – podlegające ochronie jako tereny mieszkaniowo-usługowe.

Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 10. Przepisy ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następując zasady realizacji inwestycji w celu wyposażenia terenów przeznaczonych pod inwestycje w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wraz z ewentualnymi stacjami trafo – realizacja w terenach przeznaczonych pod inwestycje lub w terenach komunikacji w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię i w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych – z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej sukcesywną rozbudowę, w przypadkach wynikających z sytuacji specjalnych a także w przypadku braku technicznej możliwości zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej dopuszcza się własne ujęcia wody w ramach zwykłego korzystania z wód realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych – do kanalizacji sanitarnej a następnie do oczyszczalni ścieków obsługującej miasto Sochaczew, z zastrzeżeniem § 10 ust.2 uchwały;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych i terenów utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w szczególności – na własną działkę z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu, do zbiorników retencyjno-odparowujących, do gruntu lub urządzeń melioracyjnych z zastrzeżeniem § 10 ust. 2 uchwały, przy zapewnieniu możliwości retencjonowania wód w zbiornikach realizowanych w terenach inwestycyjnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej lub w terenach komunikacji albo do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do środowiska, w tym ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i ziemi, przy czym dopuszcza się - w terenach nie skanalizowanych - realizację lokalnych systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków (w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych), w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Ustala się zakaz odprowadzania oczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych do ziemi jeżeli poziom wód gruntowych stabilizuje się na poziomie wyższym niż 1,5 m poniżej poziomu wprowadzania ścieków.

3. Ustala się obsługę telekomunikacyjną wykorzystaniem istniejącej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej. Ustala się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, przy czym w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

4. Ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób określony przez przepisy odrębne dotyczące postępowania z odpadami oraz przepisy gminne dotyczące utrzymania czystości i porządku w gminie Sochaczew.

5. Ustala się zaopatrzenie w ciepło – w oparciu o indywidualne źródła ciepła, realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze objętym planem w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi (w tym - w sposób nie powodujący zmiany przeznaczenie gruntów rolnych klas I-III w terenach oznaczonych symbolem RM na cele nierolnicze).

7. Realizacja inwestycji (w szczególności zabudowy) w terenach, w których znajdują się istniejące urządzenia melioracji wodnych, w tym drenarskie urządzenia melioracyjne jest możliwa pod warunkiem, że istniejące urządzenia melioracji wodnych zostaną przebudowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi – przed rozpoczęciem robót związanych z realizacją inwestycji. Dopuszcza się zamianę istniejących rowów na rurociągi oraz budowę przepustów

w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Przebudowa urządzeń wodnych lub przebudowa albo likwidacja sieci drenarskiej winna uwzględniać funkcjonowanie systemu drenarskiego przeprowadzającego wody z terenów sąsiadujących z obszarem objętym planem.

8. Nakazuje się prowadzenie inwestycji liniowych (w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg) oraz realizację skrzyżowań sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych, w tym drenarskimi urządzeniami melioracyjnymi oraz rowami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z zachowaniem drożności i sprawności funkcjonowania tych urządzeń.

9. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy tych sieci lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

10. Ustala się jako zasadę powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zewnętrznymi, ponadlokalnymi układami i systemami infrastruktury technicznej w przypadkach, gdy jest to niezbędne dla funkcjonowania instalacji (w tym sieci elektroenergetycznej) – w sposób określony przepisami odrębnymi.

11. Ustala się, że system komunikacji kołowej obsługujący obszar objęty planem tworzą drogi publiczne następujących klas:

- 1) drogi/ulice publiczne gminne klasy L;
- 2) drogi/ulice publiczne gminne klasy D.

12. Ustala się, że układ komunikacyjny dróg wewnętrznych i dojazdów w obszarze objętym planem tworzą:

- 1) dojazdy (ulice) wewnętrzne ustalone planem w postaci ciągów pieszo-jezdných;
- 2) ścieżki pieszo-rowerowe ustalone planem a także dopuszczone do realizacji w miarę potrzeb w obszarze objętym planem, w szczególności wzdłuż dróg i ulic publicznych, a jeśli warunki terenowe pozwalają – w liniach rozgraniczających dróg oraz ulic.

13. Ustala się, jako zasadę powiązanie układu komunikacyjnego dojazdów i dróg wewnętrznych z zewnętrznym ponadlokalnym układem komunikacyjnym dróg krajowych – poprzez istniejący i ustalony planem lokalny układ komunikacyjny dróg publicznych klasy L i D.

14. Przy rozbudowie istniejącego układu komunikacyjnego należy zachować ustalenia planu oraz przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych jakim winny odpowiadać drogi publiczne, drogi pożarowe oraz dojazdy wewnętrzne, chodniki i ścieżki rowerowe oraz pieszo-rowerowe.

15. Realizacja inwestycji drogowych w terenach zainwestowanych w urządzenia infrastruktury technicznej winna następować pod warunkiem zabezpieczenia istniejących urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem.

16. Dopuszcza się realizację nie ustalonych planem dróg (ulic) wewnętrznych, dojazdów, dojazdów, dojść, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdných w terenach przeznaczonych pod inwestycje oraz w terenach zieleni urządzonej, przy zachowaniu przepisów odrębnych, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe oraz dojazdy wewnętrzne, chodniki i ścieżki rowerowe oraz pieszo-rowerowe. Minimalna odległość zabudowy od działki drogi wewnętrznej lub dojazdu dopuszczonych planem – 4,0 m.

§ 11. Przepisy ogólne dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym lub dopuszczonym planem dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy (z możliwością remontu, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy), przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, w szczególności – pod

warunkiem, iż użytkowanie to nie spowoduje ponad normatywnego oddziaływania poza teren, do którego władający ww. nieruchomością gruntową posiada tytuł prawny.

2. Dopuszcza się, do czasu modernizacji terenów dróg/ulic, dla których plan ustala linię rozgraniczającą odbiegającą od istniejącej granicy działki drogi i ulicy zachowanie ich linii rozgraniczających wg istniejącego stanu władania, jednak z nakazem realizacji nowych ogrodzeń od strony drogi w ustalonej planem linii rozgraniczającej drogi/ulicy.

§ 12. Przepisy ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Plan nie ustala obszarów do scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w miarę potrzeb, w sytuacjach określonych przez przepisy odrębne, przy zachowaniu poniższych zasad i warunków:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami MN, Um i MNu, ustala się powierzchnię minimalną działki powstałej w wyniku scalenia i podziału – 1000 m²;
- 2) ustala się wymóg zachowania minimalnej szerokości działki w liniach rozgraniczających drogi publicznej lub drogi wewnętrznej – 20,0 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg stanowiących dojazd do terenów jako 90° z tolerancją 20°;
- 4) parametry określone w par. 12 ust.2 pkt. 1), 2), 3) uchwały nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne;
- 5) w przypadku działek narożnych oraz graniczących z placem do zawracania położonym na zakończeniu drogi dopuszcza się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku scalenia i podziału - 800 m² oraz minimalną szerokość działki w liniach rozgraniczających drogi publicznej lub drogi wewnętrznej – 16,0 m.

Rozdział III

Ustalenia szczególne dotyczące warunków zagospodarowania oraz zabudowy terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.01 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.02 MN, 1.03 MN, 1.04 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.05 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, położone częściowo w strefie oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej SN (patrz par. 7 ust. 26 uchwały);
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi

planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.06 MN, 1.07 MN, 1.09 MN, 1.10 MN ustala się:

- 2) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.08 MN, 1.11 MN, 1.12 MN, 1.13 MN, 1.14 MN, 1.17 MN, 1.19 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, położone częściowo w strefie oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej SN (patrz par.7 ust.26 uchwały);
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.15 MN, 1.16 MN, 1.17 MN, 1.18 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.01 MNu, 2.02 MNu, 2.04 MNu, 2.05 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej, położone częściowo w strefie oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej SN (patrz par.7 ust.26 uchwały);
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.03 MNu, 2.06 MNu, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.07 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej wolnostojącej lub

bliźniaczej, położone częściowo w strefie oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej SN (patrz par.7 ust.26 uchwały);

- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.01 RM, 3.02 RM, 3.03 RM, 3.04 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej o ewentualnej obsadzie inwentarza do 10 DJP w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej;
- 2) położone częściowo w strefie oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej SN (patrz par.7 ust.26 uchwały);
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.01 Um ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.01 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej, położone częściowo w strefie oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej SN (patrz par.7 ust.26 uchwały);
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) dopuszczone urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz obiekty małej architektury parkowej i ogrodowej, usytuowane w stosunku do terenów komunikacji, w tym dróg/ulic zgodnie z minimalnymi odległościami określonymi przepisami odrębnymi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) dojazd – dopuszczonymi planem dojazdami.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.02 ZP, 5.03 ZP i 5.04 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) dopuszczone urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz obiekty małej architektury parkowej i ogrodowej, usytuowane w stosunku do terenów komunikacji, w tym dróg/ulic zgodnie z minimalnymi odległościami określonymi przepisami odrębnymi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m²;
- 5) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem dojazdami.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.01 WS, 6.02 WS, 6.03 WS, 6.04 WS, 6.05 WS, 6.06 WS, 6.07 WS, 6.08 WS, 6.09 WS ustala się:

- 1) przeznaczenie – wody powierzchniowe – istniejące rowy wraz z ich obudową biologiczną;
- 2) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej oraz budowli inżynierskich służących obsłudze terenów sąsiednich (w szczególności: przepusty, mosty

i kładki oraz przeciski dla potrzeb przeprowadzenia infrastruktury technicznej);

- 3) zakaz zabudowy;
- 4) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dojazdami.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 0.01 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy L – ulica w ciągu istniejącej drogi publicznej gminnej klasy L wraz ze skrzyżowaniami z drogami/ulicami klasy L i D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m, z poszerzeniami na skrzyżowaniach – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 0.02 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy L – poszerzenie istniejącej ulicy w ciągu istniejącej drogi publicznej gminnej klasy L wraz ze skrzyżowaniami z drogami/ulicami klasy L i D;
- 2) szerokość pasa poszerzenia 2,0 – 4,0 m – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 0.03 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy L – poszerzenie istniejącej ulicy w ciągu istniejącej drogi publicznej gminnej klasy L wraz ze skrzyżowaniami z drogami/ulicami klasy L i D;
- 2) szerokość pasa poszerzenia 4,0 m – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 0.04 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy L – poszerzenie istniejącej ulicy w ciągu istniejącej drogi publicznej gminnej klasy L wraz ze skrzyżowaniami z drogami/ulicami klasy L i D;
- 2) szerokość pasa poszerzenia 2,0 m – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 0.05 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy D – istniejąca droga wraz z poszerzeniem w kierunku południowym;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 0.06 KDD, 0.07 KDD, 0.08 KDD, 0.09 KDD, 0.10 KDD, 0.11 KDD, 0.12 KDD, 0.13 KDD, 0.14 KDD, 0.16 KDD, 0.19 KDD, 0.21 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 0.15 KDD, 0.17 KDD, 0.18 KDD, 0.20 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy D zakończone placem do zawracania;
- 2) szerokość drogi/ulicy w liniach rozgraniczających 10,0 m – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 0.22 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej – droga wewnętrzna ustalona planem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 0.23 KX, 0.24 KX, 0.25 KX, 0.26 KX, 0.27 KX, 0.28 KX, 0.29 KX ustala się:

- 1) przeznaczenie – ścieżki pieszo-rowerowe;
- 2) szerokość drogi/ulicy w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń turystycznych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, służących rowerzystom i pieszym wraz z zielenią urządzoną.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 35. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu w wysokości – 0% dla wszystkich terenów.

§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Sochaczew w Biuletynie Informacji Publicznej.

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