

**WÓJT
GMINY SOCHACZEW**

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SOCHACZEW DLA TERENU
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT WSI
WŁADYSŁAWÓW**

(projekt planu do ponownych uzgodnień)

Organ sporządzający plan

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 2021 – 2024 r.

Uchwała nr
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla terenu obejmującego fragment wsi Władysławów

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 2021 r. poz. 1372, ze zm.), 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 2023 r. poz. 977, ze zm.) oraz w wykonaniu Uchwały nr XVII/84/2020 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla terenu obejmującego fragment wsi Władysławów, **Rada Gminy Sochaczew uchwala**, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla terenu obejmującego fragment wsi Władysławów, gmina Sochaczew nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla terenu obejmującego fragment wsi Władysławów, 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;
- 4) Dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 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) **terenie** – 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 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, kanały, 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 przedsięwzięcia, w tym urządzenia 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 wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku lub budynków na działce budowlanej do powierzchni tej 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 na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku oraz wiat, do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych: obiektów małej architektury ogrodowej i parkowej, urządzeń rekreacyjnych i sportowych, schodów zewnętrznych, pochylni, daszków, oświetlenia zewnętrznego;
 - 19) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, prowadzoną na terenach i w obiektach na ten cel przeznaczonych lub na terenach i w 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 zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV.

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

- 1) przebieg istniejących rowów - urządzeń melioracji wodnych;
- 2) grunty zmeliorowane;
- 3) oś istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV;
- 4) istniejący bunkier z II wojny światowej.

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

1. **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (oznaczone symbolem "MN") – przeznaczone do zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami obsługi, z dopuszczeniem 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 zielenią towarzyszącą zabudowie 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 wraz z obiektami obsługi, z dopuszczeniem 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 zielenią towarzyszącą zabudowie i infrastrukturą techniczną.

3. **Tereny usług turystyki** (oznaczone symbolem "UT") – przeznaczone do zachowania istniejących obiektów związanych z działalnością usługową turystyczną wraz z obiektami obsługi, z dopuszczeniem ich przebudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz realizacji nowych nieuciążliwych usług turystyki. 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.

4. **Tereny infrastruktury elektroenergetycznej** (oznaczone symbolem "EE") – przeznaczone do zagospodarowania na cele przewodów elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV wraz z towarzyszącymi budowlami (w tym drogami do obsługi infrastruktury elektroenergetycznej) i infrastrukturą techniczną a także zielenią towarzyszącą, z wyłączeniem zieleni wysokiej.

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

6. **Tereny lasów** (oznaczone symbolem „**ZL**”) – tereny lasów zgodnie z ich definicją określoną w przepisach odrębnych, do zagospodarowania na cele leśne.

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 podróży, infrastrukturą techniczną oraz zielenią towarzyszącą 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**”.

8. **Teren zabudowy zagrodowej** (oznaczone symbolem "**RM**") – przeznaczenie podstawowe – zachowanie istniejącej zabudowy związanej z rolnictwem – zagrodowej, przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych oraz – realizacja nowych obiektów zabudowy rolniczej zagrodowej wraz z zabudową towarzyszącą niezbędną do funkcjonowania gospodarstwa rolnego i domowego, obiektami obsługi, dojazdami i drogami wewnętrznymi, dojściami i miejscami postoju pojazdów, zielenią towarzyszącą zabudowie, w tym zielenią izolacyjną oraz infrastrukturą techniczną.

§ 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 zabudowy oznaczonych symbolami: MN, MNu i RM dopuszcza się realizację budynku gospodarczo-garażowego (max. 2-stanowiskowego) albo garażowego (max. 2-stanowiskowego) na jednej działce budowlanej.

2. 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 – 60 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,70.

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

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksimum – 30 %;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,90.

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

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksimum – 35 %;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna - 0,70.

5. W terenie oznaczonym symbolem UT ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum – 15 %;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 50 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna - 0,50.

6. W terenach oznaczonych symbolem EE ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi i innymi obiektami przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakaz tworzenia hałd i nasypów;
- 3) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej bezpośrednio pod linią elektroenergetyczną oraz w odległości do 10 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksimum - 10 %;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,15.

7. W terenach komunikacji nie określa się udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy.

8. W terenach 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 – 15 %;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 80 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,02, maksymalna - 0,2.

9. W terenach oznaczonych symbolem ZL ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy dopuszczonymi obiektami budowlanymi dopuszczonymi przepisami odrębnymi w terenach leśnych w stosunku do powierzchni działki – maksimum – 10 %.

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

- 1) w przypadku zastosowania dachów stromych (dwu- lub wielospadowych) wysokość budynku nie może przekraczać wysokości 10,0 m ponad poziom terenu, wysokość okapu nie może przekraczać wysokości 7,0 m ponad poziom terenu, z wymogiem zastosowania spadków głównych połaci dachowych 25-45 stopni.

11. Dla wiat i altan oraz pozostałych obiektów budowlanych (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej), realizowanych w terenach: MN, MNu, RM, ZP i ZL 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.

12. Wysokość nowo realizowanej zabudowy oraz nadbudowy, rozbudowy zabudowy w terenie oznaczonym symbolem UT 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, wysokość okapu nie może przekraczać wysokości 8,0 m ponad poziom terenu, z wymogiem zastosowania spadków głównych połaci dachowych 12-45 stopni;
- 2) w przypadku zastosowania dachów płaskich (o spadkach do 5 stopni) wysokość budynku nie może przekraczać wysokości 10,0 m ponad poziom terenu.

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

14. Dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNu dopuszcza się 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.

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

16. Dla istniejących budynków lub części budynków usytuowanych w terenach oznaczonych symbolem EE lub w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV dopuszcza się ich przebudowę, jednak z wykluczeniem rozbudowy lub nadbudowy budynków.

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

- 1) jako wbudowane w budynek mieszkalny jednorodzinny (powierzchnia użytkowa usług nie może stanowić więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) jako obiekty wolnostojące na działce zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, przy czym powierzchnia terenu związana z tymi usługami nie powinna przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) jako obiekty wolnostojące na odrębnej działce budowlanej.

18. W terenach oznaczonych symbolem MN dopuszczone przepisami odrębnymi usługi winny być realizowane jako nieuciążliwe, wbudowane w budynki mieszkalne, przy czym powierzchnia usług nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinne. Ustala się w tych terenach zakaz realizacji usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 100 m².

19. 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.

20. W celu ochrony istniejących rowów melioracyjnych ustala się minimalną odległość od górnej krawędzi skarpy rowu: dla nowej zabudowy – 6,0 m, dla ogrodzeń – 1,5 m.

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

22. 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.

23. Realizacja inwestycji 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.

24. Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce barw ciepłych, odcieni bieli i szarości, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 20 % ich powierzchni.

25. 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.

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

27. Ustala się wymóg, przy realizacji zagospodarowania terenów, w szczególności zabudowy usytuowanej w granicach strefy oddziaływania 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.

28. Ustala się wymóg, przy realizacji zagospodarowania terenów w granicach strefy oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych WN 110 kV, zachowania przepisów odrębnych, w szczególności – zachowanie w pasie terenu o szerokości 14,5 m od skrajnego przewodu, z każdej jego strony wzdłuż linii energetycznej przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych 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 – dla potrzeb użytkowania usług – lokalizację do 30% ilości miejsc postojowych wynikających ze wskaźników określonych w par. 8 ust. 2 pkt 2) w terenach komunikacji dróg/ulic publicznych klasy D w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

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

- 1) min. 2 miejsca parkingowe (dopuszczone w garażu) na każdy lokal mieszkalny;
- 2) min. 2 miejsca parkingowe na każde 200 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 minimalny wskaźnik miejsc do parkowania pojazdów osobowych dla obsługi terenu oznaczonego symbolem ZP – min 4 miejsca postojowe.

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, w tym zadrzewień przydrożnych stanowiących szpalery drzew oraz zadrzewień śródpolnych na cele zieleni towarzyszącej zabudowie w obrębie powierzchni biologicznie czynnej lub zieleni urządzonej, w tym zieleni 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 MNu i ZP – podlegające ochronie jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) tereny oznaczone symbolem RM – podlegające ochronie jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 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 dot. sieci i urządzania infrastruktury technicznej, w celu wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci i urządzania 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; dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem mikroinstalacji OZE w terenach oznaczonych symbolami: RM, MN, MNu, UT, ZP.
- 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 i technologicznych 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 lub istniejących urządzeń melioracyjnych 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 gruntu, 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, z dopuszczeniem mikroinstalacji i instalacji OZE, o których mowa w par.10 ust 1 pkt1) planu.

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.

7. 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.

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

9. 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.

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

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

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

- 1) dojazdy (ulice) wewnętrzne ustalone planem w postaci ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) ścieżki pieszo-rowerowe, rowerowe, dojścia i dojazdy dopuszczone do realizacji w miarę potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi w obszarze objętym planem.

12. 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.

13. 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.

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

15. Dopuszcza się realizację nie ustalonych planem dróg (ulic) wewnętrznych, dojazdów, dojść, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych 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, przy zachowaniu odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji wodnych ustalonych planem oraz przepisami odrębnymi.

§ 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 docelowego zagospodarowania 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 i MNu, ustala się powierzchnię minimalną działki powstałej w wyniku scalenia i podziału – 1000 m²;
- 2) w terenach oznaczonych symbolem UT ustala się powierzchnię minimalną działki powstałej w wyniku scalenia i podziału – 1500 m²;
- 3) ustala się wymóg zachowania minimalnej szerokości działki w liniach rozgraniczających drogi publicznej lub drogi wewnętrznej – 20,0 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego dróg stanowiących dojazd do terenów jako 90° z tolerancją 20°;
- 5) 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;
- 6) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.01 MN, 1.02 MN i 1.03 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz ustalonymi i dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.04 MN, 1.05 MN, 1.12 MN, 1.26 MN, 1.27 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, położone w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par.10 ust.7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.06 MN, 1.07 MN, 1.08 MN, 1.09 MN, 1.10 MN, 1.11 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.13 MN, 1.14 MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, położone w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) 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, 1.19 MN, 1.20 MN, 1.21 MN, 1.22 MN, 1.23 MN ustala się:

ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, położone częściowo w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych położonych w terenach oznaczonych symbolami: 1.15 MN, 1.16 MN, 1.17 MN, 1.18 MN, 1.19 MN, 1.20 MN, 1.21 MN, 1.23 MN – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.24 MN, 1.25 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, położone w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.01 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej;

- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.02 MNu, 2.03 MNu, 2.04 MNu, 2.05 MNu, 2.06 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej położone w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.07 MNu, 2.08 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej położone częściowo w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.01 EE, 3.02 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą i komunikacją wewnętrzną;
- 5) realizacja zagospodarowania z zachowaniem par. 7 ust. 16 i 28 oraz przepisów odrębnych.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.03 EE, 3.04 EE, 3.05 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury elektroenergetycznej o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic terenów 3.03 EE, 3.04 EE, 3.05 EE, położone w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą i komunikacją wewnętrzną;
- 4) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;

5) realizacja zagospodarowania z zachowaniem par.7 ust.16 i 28 oraz przepisów odrębnych.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.06 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury elektroenergetycznej o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic terenu 3.06 EE;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 4) zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą i komunikacją wewnętrzną;
- 5) realizacja zagospodarowania z zachowaniem par. 7 ust. 16 i 28 oraz przepisów odrębnych.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.07 EE, 3.08 EE, 3.09 EE, 3.12 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury elektroenergetycznej o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic terenów 3.07 EE, 3.08 EE, 3.09 EE, 3.12 EE położone w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą i komunikacją wewnętrzną;
- 4) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par.10 ust.7 i 8;
- 5) realizacja zagospodarowania z zachowaniem par.7 ust.16 i 28 oraz przepisów odrębnych.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.10 EE, 3.11 EE ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury elektroenergetycznej o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic terenów 3.10 EE, 3.11 EE, położone częściowo w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi, ustaloną planem drogą wewnętrzną oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej wraz z towarzyszącą infrastrukturą i komunikacją wewnętrzną;
- 4) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 5) realizacja zagospodarowania z zachowaniem par. 7 ust. 16 i 28 oraz przepisów odrębnych.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.01 ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej, z dopuszczeniem obiektów i urządzeń rekreacji oraz sportu położone częściowo w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic zasięgu oddziaływania linii 110 kV);
- 2) realizacja zagospodarowania terenów w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par.7 ust.16 i 28 planu;
- 3) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 4) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.01 UT ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny nieuciążliwych usług turystyki położone w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) istniejący bunkier z II wojny światowej – relikw fortyfikacji wojskowych z czasu II wojny światowej – do zachowania jako obiekt dziedzictwa kulturowego, związanego z wydarzeniami historycznymi;
- 4) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.01 ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów;
- 2) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 3) zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzeń turystycznych (w tym wiat i altan) w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne dotyczące lasów.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.01 RM, 7.02 RM, 7.03 RM, 7.04 RM, 7.05 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej położone w granicach gruntów zmeliorowanych;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) obiekty inwentarskie dla nie więcej niż 10 DJP w jednym siedlisku zabudowy zagrodowej;
- 4) dojazd – istniejącymi i ustalonymi planem drogami/ulicami publicznymi oraz ustalonymi lub dopuszczonymi planem drogami wewnętrznymi i dojazdami;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – jak na rysunku planu.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01.01 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy L, położony częściowo w granicach gruntów zmeliorowanych oraz częściowo w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic zasięgu oddziaływania linii 110 kV);
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) realizacja zagospodarowania terenów w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par.7 ust.16, 28 planu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m – jak na rysunku planu;
- 5) 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01.02 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy L –

poszerzenie istniejącej drogi usytuowanej w obrębie miasta Sochaczew, położony częściowo w granicach gruntów zmeliorowanych oraz częściowo w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic zasięgu oddziaływania linii 110 kV);

- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) realizacja zagospodarowania terenów w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 7 ust. 16, 28 planu;
- 4) szerokość poszerzenia drogi w granicach obszaru objętego planem – 8,0 m – jak na rysunku planu;
- 5) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni towarzyszącej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02.01 KDD, 02.02 KDD, 02.03 KDD, 02.04 KLDD, 02.05 KDD, 02.06 KDD, 02.07 KDD, 02.08 KDD, 02.09 KDD, 02.10 KDD, 02.11 KDD, 02.12 KDD, 02.13 KDD, 02.14 KDD, 02.15 KDD, 02.16 KDD, 02.17 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej dróg/ulic publicznych klasy D (w tym poszerzenie istniejących dróg/ulic usytuowanych poza obszarem objętym planem), położone częściowo w granicach gruntów zmeliorowanych oraz częściowo w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic zasięgu oddziaływania linii 110 kV);
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) realizacja zagospodarowania terenów w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 7 ust. 16 i 28 planu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 – 10,0 m – jak na rysunku planu;
- 5) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, w tym zieleni urządzonej, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03.01 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej – droga/ulica wewnętrzna ustalona planem, zakończona placem do zawracania, położona częściowo w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic zasięgu oddziaływania linii 110 kV);
- 2) realizacja zagospodarowania terenów w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 7 ust. 16 i 28 planu;
- 3) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m – jak na rysunku planu, zakończona placem do zawracania
- 5) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03.02 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej – droga/ulica wewnętrzna ustalona planem;
- 2) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m – jak na rysunku planu;

- 4) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03.03 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kołowej lokalnej – droga/ulica wewnętrzna ustalona planem, położona częściowo w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (o ewentualnej uciążliwości ograniczonej do granic zasięgu oddziaływania linii 110 kV);
- 2) realizacja zagospodarowania terenów w zasięgu oddziaływania istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110 kV – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 7 ust. 31 planu;
- 3) realizacja inwestycji na gruntach zmeliorowanych – z uwzględnieniem wymogów zawartych w par. 10 ust. 7 i 8;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m – jak na rysunku planu;
- 5) zakaz zabudowy, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania pasa drogowego, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV Przepisy końcowe

§ 37. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu w wysokości – 30 % dla wszystkich terenów.

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

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Sochaczew