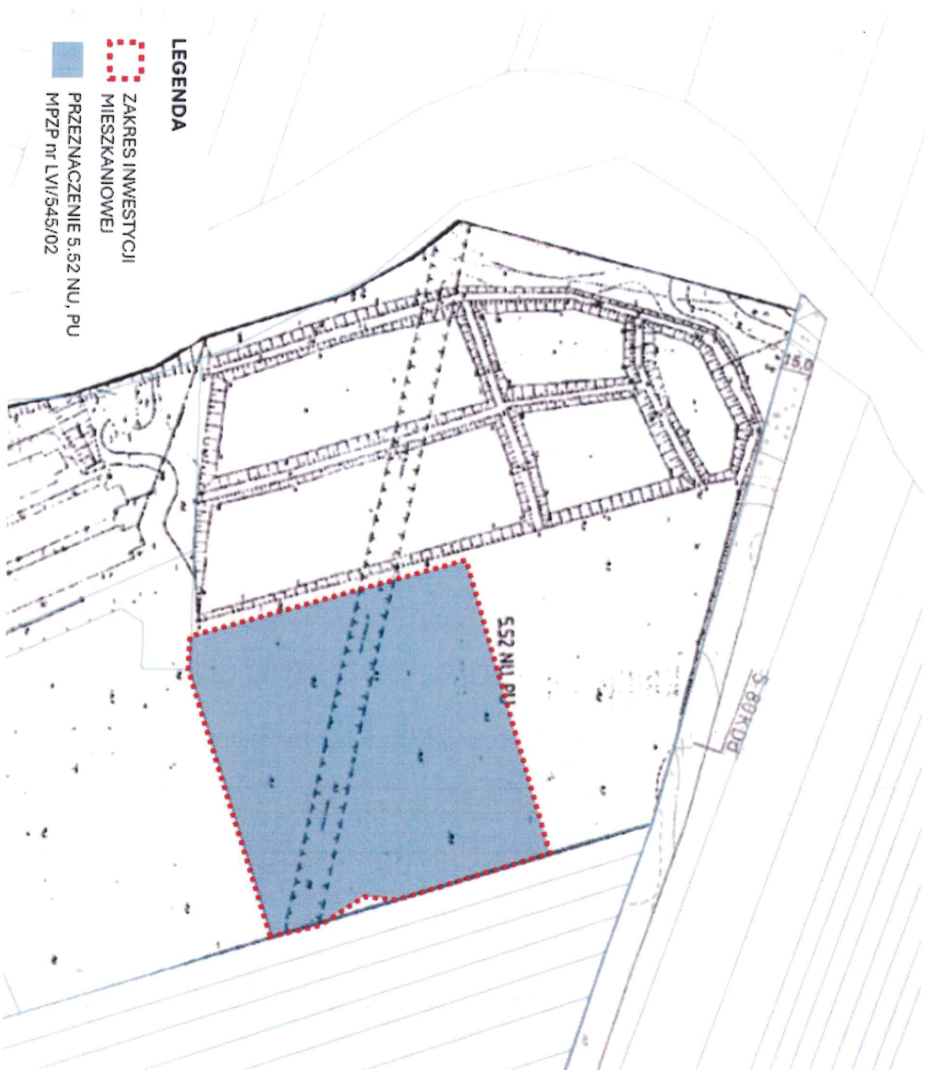


ZAŁĄCZNIK NR 5

Wykazanie w jakim zakresie Inwestycja Mieszaniowa nie uwzględnia ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Teren Inwestycji Mieszaniowej objęty jest zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przyjętego przez Radę Miejską w Sochaczewie Uchwałą nr LVI/545/02 z dnia 21 maja 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew – przeznaczenie 5.52 NU, PU.



**Państwowy
Prezys Zarządu**

ZACISZE CHODAKÓW Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1
02-460 WARSZAWA
NIP: 522-333-53-32, REGON: 541769598
KRS: 0001173973

Teren oznaczony symbolem 5.52 NU, PU	
Ustalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego	
Zapisy dotyczące przeznaczenia 5.52 NU, PU	
Ustalenie dla Inwestycji Mieszkaniowej	
<p>§2 ust. 1, pkt 8</p> <p>Tereny produkcyjno-usługowe i utylizacji nieczystości stałych i płynnych oznaczone symbolem NU, PU przeznaczone do utrzymania istniejących i realizacji projektowanych obiektów i urządzeń produkcyjno-usługowych oraz służących sortowaniu, utylizacji, składowaniu nieczystości stałych i utylizacji nieczystości płynnych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice obszaru</p>	<p>Inwestycja Mieszkaniowa zakłada realizację terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Nie uwzględnia</p>
<p>§2 ust. 1, pkt 8 lit. a)</p> <p>zagospodarowanie terenu działki musi uwzględnić pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji i usług</p>	<p>Inwestycja Mieszkaniowa zapewnia pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem Inwestycji Mieszkaniowej, tj. 1,59 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny. Funkcji produkcyjnej nie przewiduje się, należy jednak przyjąć, że zapis o pełnym pokryciu potrzeb w zakresie parkowania zostaje spełniony, jednak dla innej funkcji terenu.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Uwzględnia</p>
<p>§2 ust. 1, pkt 8 lit. b)</p> <p>w obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach właściciela linii; po likwidacji lub przebudowie linii (poprzez skablowanie) niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują</p>	<p>Inwestycja Mieszkaniowa przewiduje skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej i zniesienie ograniczeń w zabudowie.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Uwzględnia</p>


 Paweł Białecki
 Prezydent Miasta

ZACISZE CHODAKÓW Sp. z o.o.
 ul. Gottlieba Daimlera 1
 02-460 Warszawa
 NIP: 522-333-53-32; REGON: 541769598
 KRS: 0001173973

<p>§2 ust. 2, pkt 1 lit. a) Podział nieruchomości w obrębie obszaru możliwy jedynie po uprzednim wydzieleniu działek przeznaczonych pod poszerzenie przylegających do obszaru dróg w sposób pokazany na rysunku zmiany planu.</p>	<p>Ustalenie dotyczy innych terenów zawartych w Uchwale nr LVI/545/02 z dnia 21 maja 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew. Dla przeznaczenia 5.52 NU, PU na rysunku zmiany planu nie wyznaczono obszarów pod poszerzenie przylegających do obszaru dróg.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p> <p>§2 ust. 2, pkt 1 lit. c) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.</p>	<p>Nie dotyczy</p> <p>W przypadku ewentualnego podziału terenu na działki budowlane, pod planowaną inwestycję Mieszkaniową, działki zachowają wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p> <p>§2 ust. 2, pkt 1 lit. e) Dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod realizację ulic układu obsługującego o szerokości min. 10 m z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań o długości boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5 m. W przypadku, gdy będą to ulice nieprzelotowe, powinny być zakończone zatoką do zawracania o parametrach wg przepisów szczególnych.</p>	<p>Uwzględnia</p> <p>Drogi wewnętrzne stanowiące układ obsługujące nie będą wydzielane geodezyjnie, lecz będą stanowiły całość inwestycji Mieszkaniowej. Ulice wewnętrzne nieprzelotowe będą zgodne z przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów, w szczególności o ochronie przeciwpożarowej.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Uwzględnia</p>

<p>§2 ust. 3, pkt 1</p> <p>Ustala się docelowe wyposażenie terenów oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami MN, MNP, MRI, PU, NU,PU, UI, UT w sieci:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wodociągową b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej c) elektroenergetyczną d) gazową e) telekomunikacyjną <p>Przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.</p>	<p>Inwestycja mieszkaniowa będzie miała zapewnione wyposażenie w wymagane w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego sieci techniczne tj. wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazową oraz telekomunikacyjną. Wody opadowe z terenu Inwestycji Mieszkaniowej będą odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej, sieć kanalizacji deszczowej będzie zrealizowana w ramach Inwestycji Mieszkaniowej, ale nie będzie ona podłączona do systemu gminnego. Wszystkie realizacje będą zgodne z przepisami odrębnymi.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p> <p>§2 ust. 3, pkt2</p> <p>Ustala się utrzymanie istniejących oraz realizację projektowanych sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji.</p> <p>Dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz realizację projektowanych sieci infrastruktury technicznej na terenach o innych funkcjach, w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.</p>	<p>Uwzględnia</p> <p>Realizacja projektowanej infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania Inwestycji Mieszkaniowej będzie wykonana w obrębie terenów komunikacji tj. w ulicy Wodociągowej oraz Wyszogrodzkiej. W obrębie terenu o symbolu 5.52 NU, PU, wzdłuż planowanej ulicy Wodociągowej stanowiącej Inwestycję Towarzystwającą, sieci infrastruktury technicznej zostaną przeprowadzone w liniach rozgraniczających drogi.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Uwzględnia</p>


 Paweł Biel
 Prezes Zarządu

ZACISZE CHODAKÓW Sp. z o.o.
 ul. Gołtieba Dalmiera 1
 02-460 Warszawa
 NIP: 522-333-53-32 ;REGON: 541769598
 KRS: 0001173973

<p>§2 ust. 3, pkt3 Dopuszcza się utrzymanie istniejących w obrębie obszarów sieci elektroenergetycznych SN i WN pod warunkiem wykonania obostrzeń dla sieci napowietrznych.</p>	<p>Inwestycja Mieszkańcowa przewiduje podziemne skablowanie napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN przebiegającej przez teren opracowania. Nie ma więc potrzeby wykonania obostrzeń dla sieci napowietrznych.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>§2 ust. 3, pkt 4 Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub ich oczyszczanie do wymaganego przepisami szczególnymi stopnia na oczyszczalniach indywidualnych.</p>	<p>Inwestycja Mieszkańcowa zakłada odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Nie ma więc potrzeby gromadzenia w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Nie dotyczy</p>
<p>§2 ust. 3, pkt 5 Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych w indywidualnych pojemnikach z wywozem na odpowiedzialnie wysypisko śmieci, przy czym specyficzne odpady związane z produkcją lub usługami muszą być utylizowane przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne.</p>	<p>W ramach inwestycji mieszkaniowej zaplanowano wolnostojące wiaty przeznaczone do gromadzenia odpadów w pojemnikach zgodnie z <i>Uchwałą Nr XV/157/20 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 8 maja 2020 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów, w zamian za uiszczoną przez właściciela nieruchomości opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi</i></p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Uwzględnia</p>

Paweł Biel
Prezesa Zarządu

ZACISZE CHODAKÓW Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1
02-460 Warszawa
NIP: 522-333-53-32, REGON: 541769598
KRS: 0001173973

<p>§2 ust. 3, pkt 6</p> <p>Dla obszarów oznaczonych na rysunkach zmiany planu symbolami MNp, PU, NU,PU i UI wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych pasów drogowych i parkingów do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające, umiejscowione przed zrzutem tych ścieków do wód powierzchniowych.</p>	<p>Wody opadowe z terenu inwestycji Mieszaniowej będą odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej, sieć kanalizacji deszczowej będzie zrealizowana w ramach Inwestycji Mieszaniowej, ale nie będzie ona podłączona do systemu gminnego. Wszystkie realizacje będą zgodne z przepisami odrębnymi i wyposażone w odpowiednie urządzenia oczyszczające, umiejscowione przed zrzutem wód opadowych w ramach rozszczenia.</p> <p>Projektowany, orientacyjny przebieg infrastruktury technicznej przedstawiono na rysunku <i>Infrastruktura – uzbrojenie będącego elementem Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, strony 29-30</i></p>
<p>§2 ust. 3, pkt 7</p> <p>O ile w dalszej części niniejszego planu nie ustalono inaczej obsługa komunikacyjna obszarów odbywać się będzie z przyłączy do tych obszarów dróg (ulic) za pośrednictwem bezpośrednich zjazdów - wjazdów realizowanych na warunkach zarządów tych dróg (ulic).</p>	<p>Uwzględnia</p> <p>Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej odbywać się będzie poprzez przyłączenie projektowanego układu komunikacji wewnętrznej osiedla poprzez drogę publiczną gminną – ulicę Wodociagową do drogi wojewódzkiej nr 705 – ulicy Wyszogrodzkiej.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Uwzględnia</p>

Pawel Biel
Prezes Zarządu

ZACISZE CHODAKÓW Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1
02-460 Warszawa
NIP: 522-333-53-32 ;REGON: 541769598
KRS: 0001172973

USTALENIA SZEGÓŁOWE:

Teren oznaczony symbolem 5.52 NU, PU	
Ustalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego	
Ustalenie dla Inwestycji Mieszkaniowej	
§2 ust. 4	
Dla niektórych obszarów, o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące szczegółowe oraz lokalne warunki i zasady zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:	
Ustalenia dla 5.52 NU,PU:	
Tereny produkcyjno-usługowe i utylizacji nieczystości stałych	
Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną Nie uwzględnia
Obsługa komunikacyjna obszar: — tymczasowa - za pośrednictwem ul. Wodociągowej, — docelowa - za pośrednictwem ul. Wodociągowej, a także za pośrednictwem projektowanej ulicy dojazdowej łączącej północną granicę obszaru z ulicą Wyszogrodzką	Docelowa obsługa komunikacyjna obszaru Inwestycji Mieszkaniowej odbywać się będzie za pośrednictwem tylko ulicy Wodociągowej, planowanej do przebudowy w ramach Inwestycji Towarzystwającej
Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?	Nie uwzględnia
Na części terenu położonej poniżej rzędnej 73,4 m n.p.m. wprowadza się szczególne warunki zagospodarowania wynikające z faktu położenia na terenie bezpośredniego zagrożenia powodzią polegające na tym, że realizacja wszelkich obiektów budowlanych zgodnie z art. 83 ust. 2 i art. 122 ust. 2 ustawy „Prawo wodne” wymaga decyzji – pozwolen lub co najmniej uzgodnień z właściwymi do wydania takich decyzji organami. Bez zgody w/wym organów zabrania się także zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz sadzenia drzew i krzewów.	Obszar Inwestycji Mieszkaniowej nie znajduje się na terenie objętym szczególnymi warunkami ochrony przeciwpowodziowej (obszarze szczególnego zagrożenia powodzią). Decyzje i pozwolenia właściwych do wydawania takich decyzji i pozwoleń organów nie są konieczne dla Inwestycji Mieszkaniowej.
Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?	Uwzględnia


Paweł Biał
Prezesa Zarządu

ZACISZE CHODAKÓW Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1
02-460 Warszawa
NIP: 522-333-53-32; REGON: 541769598
KRS: 0001173973

<p>Realizacja zagospodarowania uwzględniać musi potrzebę ochrony funkcji istniejących w obrębie obszaru urządzeń kanalizacyjnych, zapewnić dostęp do rz. Bzury oraz ukształtować wzdłuż rzeki Bzury ciąg ekologiczny.</p>	<p>Inwestycja Mieszkaniowa swOim zakresem nie wpływa na obszar urządzeń kanalizacyjnych oraz na dostęp do rzeki Bzury. Nie pokrywa się też z ciągiem ekologicznym wzdłuż rzeki Bzury i jest oddalona od koryta rzeki o ponad 100 metrów.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p> <p>Wzdłuż granic obszaru lecz poza terenem – narażonym na niebezpieczeństwo powodzi należy zrealizować urządzenia ograniczające zasięg uciążliwości powstających w obszarze, a w szczególności ogrodzić teren oraz urządzić pas zimozielonej zieleni wysokiej.</p>	<p>Uwzględnia</p> <p>Planowane zagospodarowanie terenu w ramach Inwestycji Mieszkaniowej nie przewiduje żadnej funkcji właściwej dla obszarów przewidzianych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Nie będą występować uciążliwości powstałe w obszarze. Zagospodarowanie terenu w ramach Inwestycji Mieszkaniowej nie zakłada urządzenia pasa zimozielonej zieleni wysokiej.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p> <p>Istniejący w obrębie obszaru las do zachowania.</p>	<p>Nie uwzględnia</p> <p>Las wskazany do zachowania znajduje się na części działki o numerze ewidencyjnym 464/4 obręb 0001 Chodaków, poza obszarem objętym wnioskiem.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p> <p>Istniejące w obrębie obszaru urządzenia i obiekty dopuszcza się do adaptacji na cele związane z przeznaczeniem obszaru w planie.</p>	<p>Nie dotyczy</p> <p>Na terenie Inwestycji Mieszkaniowej nie występują obecnie urządzenia i obiekty związane z przeznaczeniem obszaru w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Nie dotyczy</p>


Paweł Biłg
Prezesa Zarządu

ZACISZE CHODAKÓW Sp. z o.o.
ul. Gottlieba Daimlera 1
02-460 Warszawa
NIP: 522-333-53-32 ;REGON: 541769598
KRS: 0001173973

<p>Realizacja zagospodarowania uwzględnic musi uprzednie przeprowadzenie prac rekultywacyjnych związanych z istniejącym w obszarze wysypiskiem odpadów przemysłowych byłych ChZWiCh „Chemitex”, a zakres i sposób przeprowadzenia tych prac uzgodnić z organem właściwym na podstawie przepisów szczególnych.</p>	<p>Po przeprowadzeniu stosownych badań, w razie konieczności, realizacja inwestycji Mieszkaniowej poprzedzona zostanie pracami rekultywacyjnymi.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p> <p>Realizacja zagospodarowania terenu uwzględnic musi potrzebę urządzenia na końcu obecnej ul. Wodociągowej placu do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami szczególnymi.</p>	<p>Uwzględnia</p> <p>Inwestycja Mieszkaniowa nie obejmuje swoim zakresem placu do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami szczególnymi. Zapis ten uwzględnia Inwestycja Towarzystwa. Biorąc jednak pod uwagę Inwestycję Mieszkaniową oraz Inwestycję Towarzystwa jako łączne zagospodarowanie terenu ulica Wodociągowa zostanie zakończona placem do zawracania pod postacią ronda o wymiarach zgodnych z przepisami szczególnymi.</p>
<p>Czy inwestycja mieszkaniowa uwzględnia to ustalenie?</p>	<p>Uwzględnia</p>

Paweł Biał
Prezesa Zarządu

ZACISZE CHODAKÓW Sp. z o.o.
ul. Gołtęba Dalmiera 1
02-460 Warszawa
NIP: 522-333-53-32 ;REGON: 541769598
KRS: 0001173973