

UCHWAŁA NR XLVIII/389/05
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
z dnia 20 września 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą nr XVIII/141/03 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 4 listopada 2003 r. Rada Miejska w Sochaczewie po stwierdzeniu pełnej zgodności z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentu miasta oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.109 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.113 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp, 6.117 KD_L, 6.118 KD_L, 6.119 KD_L, 6.120 KD_d, 6.121 KD_d, 6.122 KD_d, 6.123 KD_d, 6.124 KD_d, EE.**

2. Niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu,
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- 8) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralną częścią są :
- 1) Część graficzna (rysunek planu w skali 1 : 1000), stanowiąca **załącznik nr 1**, obejmująca następującą treść :
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) charakterystyczne wymiary,
 - e) granice korytarzy elektroenergetycznych.
 - 2) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące **załączniki nr 2, 3, 4 i 5**.
 - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 6**.

4. Piekroć w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sochaczewie , o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu granicami obszaru planu i oznaczony symbolem liczbowo-literowym,
- 5) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących obszaru objętego planem lub przedmiotu jego ustaleń,
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w obszarze planu na warunkach opisanych w tekście planu,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**:- należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, fragment ściany budynku lub narożnik budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych planem elementów zagospodarowania terenu; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego,

- 8) **obowiązującej linii zabudowy**:- należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana budynku, fragment ściany budynku lub co najmniej jeden narożnik budynku (w sytuacji usytuowania ściany budynku równolegle do granicy z sąsiednią działką budowlaną) bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych planem elementów zagospodarowania terenu. Linia ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych oraz fragmentów budynków o funkcji mieszkaniowej a dla budynków o innych funkcjach jest linią nieprzekraczalną bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych planem elementów zagospodarowania terenu; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego,
- 9) **udziale terenów zieleni** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalony planem dla obszaru planu, uzyskany z podzielenia sumy niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej przez powierzchnię całej, w/wym. działki,
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 11) **korytarzach elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych,
- 12) **stanie istniejącym zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu,

przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE: PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU, A TAKŻE WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.

§ 2. Obszary oznaczone na **rysunku planu**, będącym **załącznikiem nr 1** do uchwały symbolami: **6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.109 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.113 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp** przeznacza się do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami, jako funkcji podstawowej, a także zabudowy usługowo - produkcyjnej, jako funkcji uzupełniającej oraz ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania :

- 1) zabudowę mieszkaniową realizować w formie budynków parterowych z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzonego od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) maksymalnie 1,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o kącie nachylenia w granicach $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej,
 - c) główne kalenice budynków mieszkalnych sytuowanych wzdłuż dróg 6.122 KDd, 6.123 KDd, 6.118 KDI i 6.124 KDd ustala się jako prostopadłe do tych dróg,
 - d) na działkach o szerokości 17,0 m dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą lub zbliżenie budynku mieszkalnego do 1,5 m od granicy działki, przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów szczególnych.

- 2) Budynki gospodarcze i garaże realizować w formie budynków parterowych, przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 0,5 m,
 - b) wysokość głównej kalenicy budynków (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 5,5 m,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia w granicach $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, kryte tym samym materiałem, jak dom; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy.

- 3) O ile w dalszym ciągu niniejszej uchwały nie ustalono inaczej, zabudowę usługowo-produkcyjną należy realizować, jako uzupełniającą w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń produkcyjno-usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce, przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru wolnostojących budynków produkcyjno-usługowych maksymalnie 0,5 m,
 - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia w granicach $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki, kryte tym

- samym materiałem, jak dom; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
- c) zakazuje się realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych i to zarówno tych „wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko” jak i tych, „dla których raport oddziaływania na środowisko może być wymagany” - za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) przekroczenia ustalonych w przepisach szczególnych standardów jakości środowiska w wyniku świadczonych usług lub prowadzonej produkcji nie mogą wykroczać poza granice działki budowlanej, na której usytuowano obiekty usługowe lub produkcyjne,
 - e) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i produkcji,
 - f) zakazuje się produkcji poligonowej,
 - g) dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez obiekty produkcyjne lub usługowe nie może przekroczyć poziomu określonego przepisami o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) Na działkach nr ewid. 1307, 1272, 1269 oraz 1266 w całości znajdujących się w strefie szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 KV oraz na działkach bezpośrednio przylegających (szerokością minimum 17,0m) do ul. Młynarskiej – dopuszcza się zabudowę usługowo-produkcyjną, jako funkcję podstawową, o powierzchni zabudowy maksymalnie 200 m².
- 5) O ile w dalszym ciągu niniejszej uchwały nie ustalono inaczej usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna obiektów produkcyjnych i usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek.
- 6) Funkcje magazynowo-techniczne należy oddzielić optycznie od strony dróg publicznych.
- 7) W obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem linii elektroenergetycznej; po likwidacji lub przebudowie linii (n.p. poprzez skablowanie) niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują.
- 8) Istniejące obiekty do adaptacji na cele zgodne z ustaleniami planu.
- 9) Istniejące budynki częściowo położone poza pokazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy - do adaptacji z możliwością nadbudowy a także z możliwością rozbudowy uwzględniającej nieprzekraczalną linią zabudowy.

- 10) Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków produkcyjnych lub usługowych bezpośrednio w granicy działki, przy zachowaniu przepisów szczególnych i innych ustaleń planu.
- 11) Ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym. Zakazuje się realizacji substandardowych ogrodzeń n.p. żelbetowych prefabrykowanych, siatki na słupkach itp.

§ 3. Obszary oznaczone na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do uchwały symbolami: **6.117 KD_L**, **6.118 KD_L**, **6.119 KD_L**, **6.120 KD_d**, **6.121 KD_d**, **6.122 KD_d**, **6.123 KD_d**, **6.124 KD_d** przeznacza się do adaptacji istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych, odpowiednio lokalnych **KD_L** i dojazdowych **KD_d**:

- 1) W obrębie linii rozgraniczających tych terenów, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych nie będących budynkami, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu.
- 2) W korytarzach elektroenergetycznych dopuszcza się realizację w/wym obiektów na warunkach właściciela linii elektroenergetycznych; po likwidacji lub przebudowie linii (n.p. poprzez skablowanie) niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują.
- 3) Odcinek drogi 6.124 KD_d prostopadły do ul. Młynarskiej ustala się jako ciąg pieszo - jezdny.
- 4) Ustala się szerokość jezdni dróg lokalnych na 6,0 m, dróg dojazdowych na minimum 5.0 m.

§ 4. Tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone symbolem **EE** przeznaczone wyłącznie do budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

§ 5. Dla obszarów, o których mowa w §2 ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

- 1) Dla obszarów oznaczonych symbolami: **6.107 MNp**, **6.108 MNp**, **6.109 MNp**, **6.110 MNp**, **6.111 MNp**, **6.112 MNp**, **6.113 MNp**, **6.114 MNp**, **6.115 MNp**, **6.116 MNp** ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną t. j. powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej wydzielonej w obszarze) w wielkości minimum **60 %**.

- 2) Tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako tereny leśne przeznacza się do zachowania jako las.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

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

- 1) O ile w dalszej części niniejszej uchwały nie postanowiono inaczej, ustala się możliwość scalania i podziału na działki budowlane terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.109 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.113 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp** pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
- a) Ustala się minimalną szerokości frontów działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną (mierzonych w linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej) na 17,0 m.
 - b) Zakazuje się:
 - wydzielania działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych lub istniejących dróg wewnętrznych, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej dostęp do drogi publicznej lub istniejącej drogi wewnętrznej,
 - ustanawiania służebności drogowych (z wyjątkiem obszaru 6.107 MNp).
 - c) Dopuszcza się przeznaczanie istniejących dróg wewnętrznych (w całości lub ich fragmentów) na powiększenie przylegających działek budowlanych.
 - d) Wydzielanie działek budowlanych w obszarach oznaczonych symbolami: **6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp** dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, zgodnie z **rysunkiem planu**, działek pod poszerzenia przyległych do tych obszarów istniejących dróg.
 - e) W trakcie wydzielania działek budowlanych z działki nr ewid. 1316 w obszarze oznaczonym symbolem **6.113 MNp** należy wydzielić działkę pod realizację elektroenergetycznej stacji transformatorowej.
 - f) Wydzielanie działek budowlanych z nieruchomości użytkowanych na cele rolne w obszarze **6.107 MNp**, wymaga zapewnienia dostępu do pozostałej części nieruchomości, o szerokości minimum 6,0 m.

- 2) Możliwość scalania i podziału nieruchomości, o której mowa wyżej, nie oznacza, że tryb „scalania i podziału nieruchomości” przewidziany w przepisach szczególnych jest obligatoryjny.
- 3) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu podlegającemu podziałowi, z zachowaniem innych ustaleń planu.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 7. Dla obszarów, o których mowa w §2 i §3 ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie miasta sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci :
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną i oświetleniową,
 - d) telekomunikacyjną,
 - e) gazową,przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu.
- 2) W obszarach oznaczonych symbolem **6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.109 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.113 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp** dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej.
- 3) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych, przy czym nowe sieci z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasach drogowych dróg istniejących lub projektowanych, a także w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy.
- 4) W uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 3 t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obszarach oznaczonych symbolami **6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.109 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.113 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp** wewnątrz terenu ograniczonego pokazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy, w uzgodnieniu z właścicielem terenu.
- 5) Wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń

infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych operatorów sieci tej infrastruktury.

- 6) W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie terenu objętego niniejszym planem infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci tej infrastruktury.
- 7) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów miasta Sochaczew, a także zasadę, że powstające w ramach tychże odpadów komunalnych odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów szczególnych), podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne.
- 8) Ustala się przyszłościowe zaopatrzenie terenu objętego niniejszym planem w gaz ziemny ze stacji redukcyjno – pomiarowej I^o gazociągami, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej z wykorzystaniem gazu także do celów grzewczych.
- 9) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych terenu objętego niniejszym planem z istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV za pośrednictwem projektowanej w obszarze oznaczonym symbolem **EE** stacji transformatorowej, na warunkach określonych przez operatora sieci; dla projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV oznaczonej w planie symbolem **EE** należy wydzielić działkę o wymiarach 6,0m x 5,0m z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej.
 - b) możliwość wykorzystania energii elektrycznej do celów grzewczych i technologicznych.
- 10) Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

§ 8. Dla obszarów, o których mowa w §2 i §3 ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem tereny te mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy
- 2) Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem istniejąca zabudowa może być poddawana zmianie sposobu użytkowania, rozbudowie i nadbudowie w zakresie nie kolidującym z ustaleniami niniejszego planu.

ROZDZIAŁ VII

USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENU.

§ 9. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.109 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.113 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp** maksymalną powierzchnię sprzedażową (w rozumieniu przepisów szczególnych) obiektów handlowych w obszarze ustala się na 100 m².

ROZDZIAŁ VIII

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

§ 10. Dla obszarów, o których mowa w §2 i §3 ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu :

- 1) Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.109 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.113 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp** - 30%.
- 2) Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6.117 KD_L, 6.118 KD_L, 6.119 KD_L, 6.120 KD_d, 6.121 KD_d, 6.122 KD_d, 6.123 KD_d, 6.124 KD_d** - 10%.

ROZDZIAŁ IX

PRZEPISY KOŃCOWE

- § 11. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy – Miasta Sochaczew.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Matej
Matej Matecki



ZALĄCZNIK NR 1.
do uchwały nr XLVIII/389/05
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 września 2005 r.

WYRYS
z rysunku studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Sochaczew

--- granica obszaru objętego projektem
planu miejscowego
▨ tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej



Legenda

- ▭ Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- - - - - propozycje (nieobowiązujące) linie podziału geodezyjnego
- ▬ Nieprzekraczalno linie zabudowy
- ▬ Obowiązujące linie zabudowy
- ▬▬▬ Granice korytarzy elektroenergetycznych

PROJEKTANT
Miejscowych Planów Zagospodarowania
Przestrzennego
mgr inż. arch. *Jolanta Zasuwa*
Upr. urbanist. Ministra GPiB nr ewid. 1352/94

Rysunek miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
miasta SOCHACZEW

skala 1 : 1000

Tereny o symbolach:
6.107 MNP, 6.108 MNP, 6.109 MNP, 6.110 MNP,
6.111 MNP, 6.112 MNP, 6.113 MNP, 6.114 MNP,
6.115 MNP, 6.116 MNP, 6.117 KDL, 6.118 KDL,
6.119 KDL, 6.120 KDL, 6.121 KDL, 6.122 KDL,
6.123 KDL, 6.124 KDL



**Załącznik nr 2
do uchwały nr XLVIII/389/05
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 września 2005 r.**

Rozstrzygnięcie

**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew**

Po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi dnia 20 kwietnia 2005 r. przez Państwa Sabinę i Czesława Krala zamieszkałych w Sochaczewie przy ul. Działkowej 10 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów oznaczonych symbolami: 6.107 MN_p, 6.108 MN_p, 6.109 MN_p, 6.110 MN_p, 6.111 MN_p, 6.112 MN_p, 6.113 MN_p, 6.114 MN_p, 6.115 MN_p, 6.116 MN_p, 6.117 KD_L, 6.118 KD_L, 6.119 KD_L, 6.120 KD_d, 6.121 KD_d, 6.122 KD_d, 6.123 KD_d, 6.124 KD_d

postanawia się nie uwzględnić tych uwag.

Uzasadnienie:

1. Projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto zwarty obszar położony na północ od istniejącego osiedla „Asnyka”, przeznaczając go pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wyznaczając na nim m. in. ulice osiedlowe. Zaprojektowany system ulic osiedlowych jest całościowy i spójny, zapewniając minimum komfortu w zakresie obsługi komunikacyjnej przyszłym mieszkańcom osiedla. Uwagi Państwa Krala zmierzają do likwidacji jednej z projektowanych ulic osiedlowych w całości (dot. ulicy oznaczonej symbolem 6.120 KD_d), a innej w części (dot. ulicy oznaczonej symbolem 6.121 KD_d na odcinku od ulicy 6.120 KD_d do ulicy 6.124 KD_d). Uwzględnienie tych uwag naruszyłoby spójność projektowanego dla osiedla układu komunikacyjnego i w sposób niedopuszczalny pogorszyłoby warunki obsługi komunikacyjnej na innych fragmentach osiedla. Pogląd taki zaprezentowali w trakcie publicznej dyskusji nad projektem planu m. in. niektórzy właściciele działek na terenie osiedla, którzy słusznie uważali, że uwzględnienie uwag Państwa Krala nadmiernie obciąży ruchem inne ulice osiedlowe.
2. O projekcie planu, a więc także o projektowanym osiedlowym układzie komunikacyjnym pozytywnie wypowiedziała się w swojej opinii Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Maciej Matecki
Maciej Matecki

**Załącznik nr 3
do uchwały nr XLVIII/389/05
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 września 2005 r.**

Rozstrzygnięcie


**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew**

Po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi dnia 12 maja 2005 r. przez Pana Stanisława Traczyka zamieszkałego w Sochaczewie przy ul. Działkowej 12 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla obszarów oznaczonych symbolami: 6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.109 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.113 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp, 6.117 KD_L, 6.118 KD_L, 6.119 KD_L, 6.120 KD_d, 6.121 KD_d, 6.122 KD_d, 6.123 KD_d, 6.124 KD_d

postanawia się nie uwzględnić tych uwag.

Uzasadnienie:

1. Projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto zwarty obszar położony na północ od istniejącego osiedla „Asnyka”, przeznaczając go pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wyznaczając na nim m. in. ulice osiedlowe. Zaprojektowany system ulic osiedlowych jest całościowy i spójny, zapewniając minimum komfortu w zakresie obsługi komunikacyjnej przyszłym mieszkańcom osiedla. Uwagi Pana Stanisława Traczyka zmierzają do likwidacji dwóch spośród projektowanych ulic osiedlowych - ulicy oznaczonej symbolem 6.120 KD_d i ulicy oznaczonej symbolem 6.121 KD_d. Uwzględnienie tych uwag naruszyłoby spójność projektowanego dla osiedla układu komunikacyjnego i w sposób niedopuszczalny pogorszyłoby warunki obsługi komunikacyjnej na innych fragmentach osiedla. Pogląd taki zaprezentowali w trakcie publicznej dyskusji nad projektem planu m. in. niektórzy właściciele działek na terenie osiedla, którzy słusznie uważają, że rezygnacja z niektórych ulic osiedlowych nadmiernie obciąży ruchem inne ulice osiedlowe. Ponadto całkowita rezygnacja z ulicy oznaczonej symbolem 6.121 KD_d spowodowałaby, że projektowana ulica oznaczona symbolem 6.124 KD_d pozostałaby bez kontynuacji, a więc bez zgodnego z obowiązującymi przepisami połączenia z siecią dróg publicznych.
2. O projekcie planu, a więc także o projektowanym osiedlowym układzie komunikacyjnym pozytywnie wypowiedziała się w swojej opinii Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Maciej Matecki

**Załącznik nr 4
do uchwały nr XLVIII/389/05
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 września 2005 r.**

Rozstrzygnięcie


**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew**

Po zapoznaniu się z uwagami z dnia 12 maja 2005 r. Panów Waldemara Jana Komendarka i Edmunda Edwarda Komendarka zamieszkałych w Sochaczewie przy ul. Działkowej 24, Pana Bogusława Józefa Komendarka zamieszkałego w Legnicy przy ul. Rzemieślniczej 13/7, Pana Zbigniewa Mariana Komendarka zamieszkałego w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Poznańskiej 125d/1 i Pani Ireny Genowefy Nowak zamieszkałej w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. 14-tej Brygady 21/21 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla obszarów oznaczonych symbolami: 6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.109 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.113 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp, 6.117 KD_L, 6.118 KD_L, 6.119 KD_L, 6.120 KD_d, 6.121 KD_d, 6.122 KD_d, 6.123 KD_d, 6.124 KD_d

postanawia się nie uwzględnić tych uwag.

Uzasadnienie:

1. Projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objęto zwarty obszar położony na północ od istniejącego osiedla „Asnyka”, przeznaczając go pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wyznaczając na nim m. in. ulice osiedlowe. Zaprojektowany system ulic osiedlowych jest całościowy i spójny, zapewniając minimum komfortu w zakresie obsługi komunikacyjnej przyszłym mieszkańcom osiedla, a także zapewniając funkcjonalne połączenie z układem ulic istniejącego osiedla „Asnyka”. Rozpatrywane uwagi zmierzają do likwidacji projektowanego połączenia z istniejącym osiedlem „Asnyka” (fragment ulicy oznaczonej symbolem 6.118 KD_L) oraz do zwężenia projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 6.119 KD_L z 12,0m do 10,0 m. Uwzględnienie tych uwag naruszyłoby spójność projektowanego dla osiedla układu komunikacyjnego, jego niezbędne powiązanie z zewnętrznym układem dróg publicznych i w sposób niedopuszczalny pogorszyłoby warunki obsługi komunikacyjnej osiedla. Ponadto powężenie ulicy oznaczonej symbolem 6.119 KD_L nie jest także uzasadnione ze względów techniczno-ekonomicznych. Ulica ta zaprojektowana została w całości w korytarzu elektroenergetycznym towarzyszącym istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, w którym ze względu na szkodliwe oddziaływanie tejże linii lokalizowanie funkcji podstawowej osiedla, a więc budynków mieszkalnych i tak nie byłoby możliwe. Zlokalizowanie tam drogi jest więc optymalnym wykorzystaniem terenu o ograniczonej przydatności na inne cele.
2. O projekcie planu, a więc także o projektowanym osiedlowym układzie komunikacyjnym pozytywnie wypowiedziała się w swojej opinii Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Maciej Matecki

**Załącznik nr 5
do uchwały nr XLVIII/389/05
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 września 2005 r.**

Rozstrzygnięcie

**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew**

Po zapoznaniu się z uwagą z dnia 16 maja 2005 r. złożoną przez Panią Krystynę Ptasińską zamieszkałą w Sochaczewie przy ul. Młynarskiej 30 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla obszarów oznaczonych symbolami: 6.107 MNp, 6.108 MNp, 6.109 MNp, 6.110 MNp, 6.111 MNp, 6.112 MNp, 6.113 MNp, 6.114 MNp, 6.115 MNp, 6.116 MNp, 6.117 KD_L, 6.118 KD_L, 6.119 KD_L, 6.120 KD_d, 6.121 KD_d, 6.122 KD_d, 6.123 KD_d, 6.124 KD_d

postanawia się nie uwzględnić tej uwagi

Uzasadnienie:

1. Projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono m. in. warunki, na jakich na terenie projektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mogą być realizowane obiekty zabudowy produkcyjno-usługowej jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej. Dopuszczono przy tym, aby na niektórych, enumeratywnie wymienionych działkach znajdujących się w strefie szkodliwego oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych i na działkach przylegających do ul. Młynarskiej powstawać mogły obiekty produkcyjno-usługowe o powierzchni zabudowy do 200 m² jako samodzielne obiekty. I właśnie usunięcia z projektu planu tego dopuszczenia dotyczy uwaga wniesiona przez Panią Krystynę Ptasińską. Usunięcie tego dopuszczenia uznaje się za niezasadne, gdyż dzięki temu dopuszczeniu w pełni wykorzystane być mogą tereny, które ze względu na szkodliwe oddziaływanie linii elektroenergetycznych i ruchliwej drogi powiatowej – ul. Młynarskiej nie mogą być w całości przeznaczone pod funkcję podstawową – budownictwo mieszkaniowe. Ponadto w projekcie planu sformułowano (zwłaszcza w § 2 pkt 3) rygorystyczne warunki zagospodarowania, które gwarantują, że uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie wykróczy poza granice działek, na których zostaną one zlokalizowane. Warunki te dotyczą także tych obiektów produkcyjno-usługowych, które powstać mogą na zasadzie dopuszczenia kwestionowanego przez Panią Krystynę Ptasińską. Nie są zatem zasadne obawy zawarte w uwadze Pani Krystyny Ptasińskiej o to, że obiekty te mogą być znacząco uciążliwe dla podstawowej funkcji osiedla – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Projekt planu uzyskał komplet pozytywnych uzgodnień właściwych organów, w tym także organów powołanych do ochrony zdrowia i środowiska przyrodniczego.

3. O projekcie planu, a więc także o kwestionowanym przez Panią Krystynę Ptasińską dopuszczeniu (§ 2 pkt 4) pozytywnie wypowiedziała się w swojej opinii Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna.

PRZEWOONICZĄCY
Rady Miejskiej
Matej
Matej Matecki

Załącznik nr 6
do uchwały nr LVIII/389/05
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 września 2005 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew

sporządzanym na podstawie uchwały nr XVIII/141/03 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew (dotyczy terenu położonego na północ od osiedla „Asnyka” i na zachód od ul. Młynarskiej wraz z ulicą Działkową i fragmentami terenu przyległymi do niej w obrębie geodezyjnym „Chodaków” przeznaczonego pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyodrębnieniem ulic publicznych i z dopuszczeniem na poszczególnych działkach budowlanych zabudowy produkcyjno – usługowej jako zabudowy towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Sochaczewie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591, późniejszymi zmianami):

- 1) budowa ulic realizowanych z budżetu gminy w ramach wieloletnich planów inwestycyjnych:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.117 KDL, 6.118 KDL, 6.119 KDL - planowane ulice lokalne kategorii L1/2 (pasy ruchu 2 x 3.0 m z chodnikami obustronnymi, w liniach rozgraniczających 12,0m) o łącznej długości 1352 m i łącznej powierzchni 14 267 m² (w tym 11 082 m² do wykupienia od osób fizycznych), z odwodnieniem do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6.120 KDd, 6.121 KDd, 6.122 KDd, 6.123 KDd, 6.124 KDd) - planowane ulice dojazdowe kategorii D1/2 (pasy ruchu 2 x 3.0 m z chodnikami obustronnymi, w liniach rozgraniczających 10,0 m; (odcinek drogi 6.124 KDd prostopadły do ul. Młynarskiej zaplanowano jako ciąg pieszo jezdny) o łącznej długości 924 m i łącznej powierzchni 9349 m² (w tym 8 682 m² do wykupienia od osób fizycznych), z odwodnieniem do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;

2) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych:

- a) wodociągowych – Ø 100 – 1470 m
- b) kanalizacji sanitarnej - Ø 250 – 1820 m, Ø 300 – 400 m,
- c) kanalizacji deszczowej - Ø 200 i 315 – 2220 m,
- d) przepompownia ścieków – 1 szt.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym podlega przepisom ustawy dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. nr 15 poz. 148 z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Matej
Matej Matecki