

UCHWAŁA NR XXIII/193/26
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 24 kwietnia 2026 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Sochaczew
dla terenu położonego w rejonie ul. 15 Sierpnia**

Na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.)¹ oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.)², w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu 30 października 2024 r. za pośrednictwem Burmistrza Miasta Sochaczew oraz Uchwałą Nr X/76/24 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 16 grudnia 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. 15 Sierpnia zmienioną Uchwałą Nr XIII/109/25 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 4 kwietnia 2025 r. oraz Uchwałą Nr XV/127/25 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 9 czerwca 2025 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, przyjętej Uchwałą Nr XXXVIII/407/23 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 maja 2023 r., Rada Miejska w Sochaczewie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

- § 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. 15 Sierpnia, zwany dalej „planem”, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych 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 uchwały;
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
- § 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

¹ Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2025 r. poz. 1436, z 2026 r. poz. 252.

§ 3. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na odległość do 2,0 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, obejmujące nie więcej niż 40% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;
- 6) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć obszar oznaczony graficznie na rysunku planu, stanowiący element zagospodarowania danego terenu, na którym określono zasady kształtowania zieleni;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
 - 5) strefa zieleni;
 - 6) strefa terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym;
 - 7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

- § 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:
- 1) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) strefę zieleni, zgodnie z §11.
- § 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) nakaz zastosowania środków technicznych (np. ekranów akustycznych, elementów budynku o podwyższonym standardzie akustycznym) gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z pkt 1;
 - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 5) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.
- § 8. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
- 1) obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$);
 - 2) obszar objęty planem znajduje się częściowo w obszarze zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$).
- § 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług handlu – minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,

- dla usług biurowych i administracji – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni niedostępnej dla petentów,
 - dla usług edukacji – minimum 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych oraz 1 miejsce na każdych 10 uczniów,
 - dla usług gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla innych usług niewymienionych powyżej – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
- b) minimalna liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) sytuowanie miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest zabudowa oraz w drodze IKDD,
- d) sposób realizacji miejsc postojowych: jako niezadaszone i zadaszone miejsca sytuowane na poziomie terenu, garaże podziemne, garaże wolnostojące, garaże wbudowane w budynek o innym przeznaczeniu.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) strefę terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem IMW, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, gdzie obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 2) strefę zieleni, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem IMW, gdzie:
 - a) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - c) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania.

§ 12. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) zakaz stosowania odcieni koloru niebieskiego, zielonego i fioletowego;
- 2) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi, elewacji pokrytych roślinnością;
- 3) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, loggii, tarasów – w kolorach: czarnym, szarym, naturalnych kolorach metalu, kamienia i drewna, w kolorze tynku lub szkła w neutralnych odcieniach;

- 4) zakaz stosowania na elewacji budynków sidingu.

§ 13. W zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) dla dachów stromych, o spadku powyżej 12°:
 - a) stosowanie dachówki, gontu bitumicznego, blachy płaskiej na rąbek stojący lub blachodachówki,
 - b) zakaz stosowania blachy falistej,
 - c) kolor pokrycia dachów: w odcieniach ceglastych, szarych, grafitowych, bieli,
 - d) zakaz realizacji budynków z dachami wielospadowymi o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. 15 Sierpnia – bezpośrednio przylegającą do granicy planu;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzy droga klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, małej architektury, miejsc do parkowania, rowów, urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,

- b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm, w ramach obszaru objętego planem,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym:
 - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW – ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d i e,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. d i e,
 - d) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - e) w zakresie wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się usytuowanie, stosowanie rozwiązań i materiałów, nie powodujących negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego i drogowego;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - b) budowę sieci ciepłowniczej o średnicy nie mniejszej niż 20 mm,
 - c) dopuszczenie ogrzewania budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujących energię odnawialną, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących, rozbudowywanych i nowo projektowanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 5% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MW-U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.

§ 17. Ustala się granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

§ 18. W zakresie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasięg przestrzeni publicznych na obszarze planu w granicy terenów drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
- 2) obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wykluczenie lokalizacji:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - e) wysokość budynków: maksymalnie do 17,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) lokalizację strefy zieleni zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna:
 - z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - z drogi zlokalizowanej poza granicami planu (ul. 15 Sierpnia) - poprzez istniejący zjazd i poprzez teren 1MW-U,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U**, **2MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) usługi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wykluczenie lokalizacji:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,5,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

- e) wysokość budynków: maksymalnie do 20,0 m,
- g) ukształtowanie połaci dachowych: ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu 1MW-U:
 - z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - z drogi bezpośrednio sąsiadującej z terenem, zlokalizowanej poza granicami planu (ul. 15 Sierpnia) – poprzez istniejący zjazd,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu 2MW-U: z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - c) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga dojazdowa;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §14 pkt 3;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 22. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew przyjęty Uchwałą Nr LV/490/06 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 lutego 2006 r.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sochaczewie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Kaczmarek



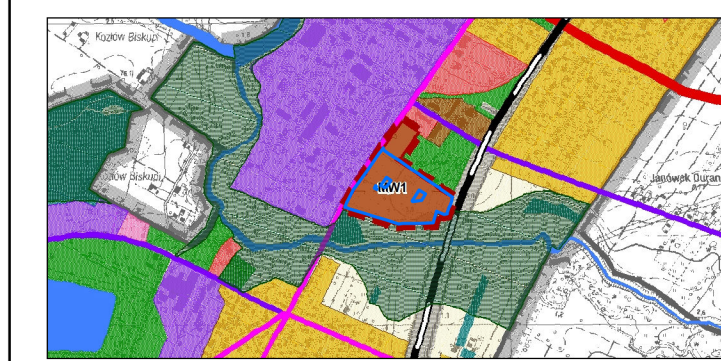
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY MIASTA SOCHACZEW DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. 15 SIERPNI

RYSUNEK PLANU | SKALA 1:1000

załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIII/193/26
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 24 kwietnia 2026 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOCHACZEW SKALA 1:25 000



- granica obszaru objętego planem
- granica zmiany studium
- MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- korytarze i ciągi ekologiczne

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Sylwester Kaczmarski

OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowane odległości mierzone w metrach
- strefa zieleni
- strefa terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym

PRZEZNACZENIE TERENÓW

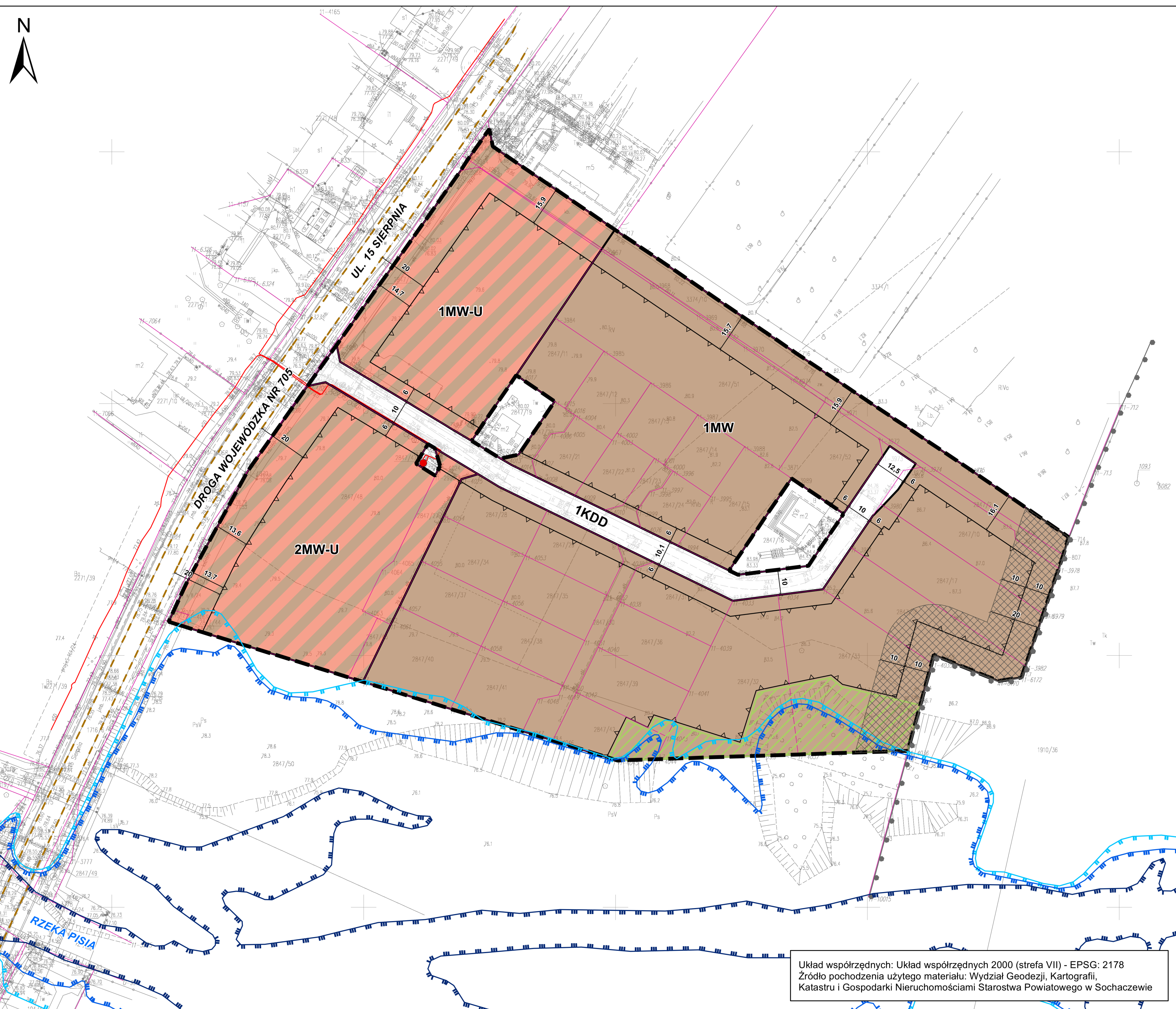
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- KDD teren drogi dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

cały obszar położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna)

- obszar o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (Q=10%) (poza granicą planu)
- obszar o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 100 lat (Q=1%)
- obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 500 lat (Q=0,2%)
- stacja transformatorowa sN/nN (poza granicą planu)
- kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- granica obszaru kolejowego (poza granicą planu)
- krawędź jezdni drogi wojewódzkiej (poza granicą planu)
- granica działki ewidencyjnej

Układ współrzędnych: Układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG: 2178
Źródło pochodzenia użytego materiału: Wydział Geodezji, Kartografii,
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Sochaczewie



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIII/193/26
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 24 kwietnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do
projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wniesionych na podstawie
art. 37ec ust. 2 pkt. 4 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego został poddany konsultacjom społecznym w dniach:
od 8 stycznia 2026 r. do 28 stycznia 2026 r., uwagi do projektu planu można było wносить do dnia
28 stycznia 2026 r.

Podczas konsultacji społecznych projektu planu w wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

PRZEWODNICZA
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Kaczmarski

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/193/26
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 24 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Sochaczewie rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują m.in. drogi gminne, organizację ruchu drogowego, infrastrukturę techniczną.
3. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 2, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r. poz. 524), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757).
4. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 2, określają uchwalone przez Radę Miejską w Sochaczewie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne, a także umowa urbanistyczna z inwestorem.
5. Zadania dotyczące inwestycji o których mowa w pkt 2, w zakresie inwestycji uzupełniającej finansowane będą przez inwestora w ramach umowy urbanistycznej. W zakresie pozostałych zadań finansowane one będą w całości przez inwestora lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
6. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 z późn. zm.).
7. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miejską w Sochaczewie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Kaczmarek

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXIII/193/26
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 24 kwietnia 2026 r.

Załącznik nr 4.gml

Dane przestrzenne

Rada Miejska w Sochaczewie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przygotowała dane przestrzenne, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Kaosmarek