

p.T. KRYSIAK - NACZELNIK GPA

21.11.24

Sochaczew, 20.11.2024

Capital Investment Mariusz Felczak S.K.  
Ul. Zawiszy Czarnego 1  
96-500 Sochaczew

Pełnomocnik  
Michał Trybuł



**Burmistrz Miasta Sochaczew**  
**Ul. 1 Maja 16**  
**96-500 Sochaczew**

### Znak sprawy GPA.6721.2.2.2024.36B

W związku z wezwaniem z dnia 04.11.2024 r. przedkładam uzupełnione dokumenty i załączniki oraz wyjaśniam:

1. Dane przestrzenne dołączone w paczce - 5b\_ZPI\_Sochaczew\_15\_Sierpnia\_zał\_4.gml na płycie CD
2. Adres skrzynki ePUAP: /michaltrybul/skrytka
3. Uzupełniono
4. Nie dokonano zmian

W strefie 20 m od granic obszaru kolejowego mają zastosowanie zapisy §4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zaston odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych tj.: "Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury".

W niedawno opracowywanym przez BUDPLAN planie miejscowym PKP wniosło na etapie opinii i uzgodnień właśnie o taki kształt strefy - w załączeniu przekazuję pismo PKP. Plan miejscowy został uchwalony 5 czerwca 2024, bez zastrzeżeń organu nadzorczego: <https://edziennik.mazowieckie.pl/legalact/2024/6032/>

5. W załączeniu skorygowana strona wniosku
6. Skorygowane w kwestii budowy drogi dojazdowej. Nie dokonano zmian w kwestii odprowadzenia wód opadowych  
W par. 15 pkt 4 były zapisy dot. dopuszczenia odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej jak i budowy sieci kanalizacji deszczowej. Firma BUDPLAN sugeruje nie doprecyzowywać, że do rzeki Pisi, ponieważ rzeka leży poza obszarem ZPI.
7. Wprowadzono zmianę w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy - par. 4 pkt 3
8. Poprawiono we wskazanych miejscach
9. Poprawiono
10. Poprawiono

Pełnomocnik  
Michał Trybuł

## 7. TREŚĆ PISMA

### 7.1. Treść<sup>6)</sup>

Wnioskuje o wyrażenie zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. 15 Sierpnia oraz przystąpienie do przeprowadzenia negocjacji urbanistycznych.

Inwestycją główną będzie realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu. Inwestycja realizowana będzie na następujących działkach ewidencyjnych położonych w obrębie 0011 Sochaczew Boryszew:

2847/2	2847/29
2847/3	2847/30
2847/10	2847/31
2847/11	2847/32
2847/12	2847/33
3374/10	2847/34
2847/13	2847/35
2847/14	2847/36
2847/15	2847/37
2847/17	2847/38
2847/18	2847/39
2847/20	2847/40
2847/21	2847/41
2847/22	2847/42
2847/23	2847/43
2847/24	2847/44
2847/25	2847/48
2847/27	2847/51
2847/28	2847/52

Jako inwestycję uzupełniającą proponuje się:

- budowa drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem na dz. ew. nr 2847/25, 2847/10, 2847/17 (w terenie oznaczonym na załączonym projekcie ZPI symbolem 1KDD), wraz z niezbędną infrastrukturą.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych <sup>7)</sup>	7.2.4. Treść <sup>6)</sup>

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

*projekt planu – załącznik do wniosku  
z dnia .....*

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

**PROJEKT PLANU**

**Budplan Sp. z o.o.  
listopad 2024 r.**

wykonawca:	<b>BUDPLAN</b>  BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa
główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś inż. Monika Nasiłowska mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
zespół:	mgr inż. Natalia Andraszek inż. Anna Dolata inż. Kamil Suchożebski inż. Agnieszka Szaniawska inż. Anna Wojtczuk



**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE**  
z dnia ..... 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 2024 r. poz. 1130) 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), w związku z wnioskiem inwestora złożonym w dniu ..... 2024 r. za pośrednictwem Burmistrza Miasta Sochaczew oraz Uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia ..... r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, przyjętej Uchwałą 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.
- § 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) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
  - 5) strefa zieleni;
  - 6) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
  - 4) 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
      - dla usług biurowych i administracji – minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyłączeniem powierzchni niedostępnej dla petentów,

- dla usług edukacji – minimum 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych oraz 1 miejsce na każdym 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 m<sup>2</sup> 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 1KDD,
  - 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 ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z obszarem kolejowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 1MW, 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 1MW, gdzie:
  - a) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej i zieleni nieurządzonej,
  - 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 lub w kolorze tynku;
- 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 ceglanych, 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, d i e,

- 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 odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm,
  - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszary kolejowe 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 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MW-U, 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: 25%,
  - 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 obszarami kolejowymi zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 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: 25%,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 3,5,
  - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,

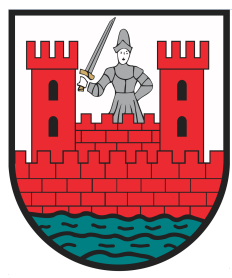
- e) wysokość budynków: maksymalnie do 20,0 m,
  - g) ukształtowanie połaci dachowych: ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 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.





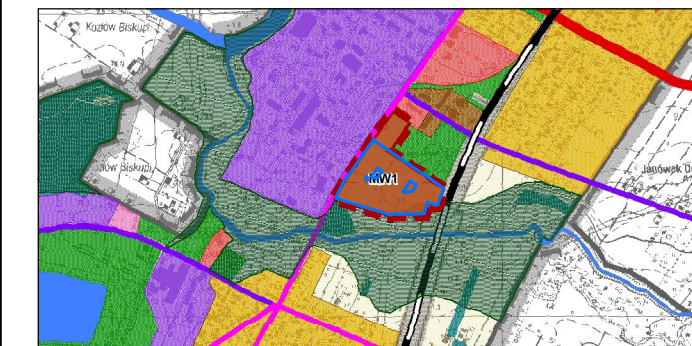
# ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY MIASTA SOCHACZEW DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. 15 SIERPANIA

RYSUNEK PLANU | SKALA 1:1000

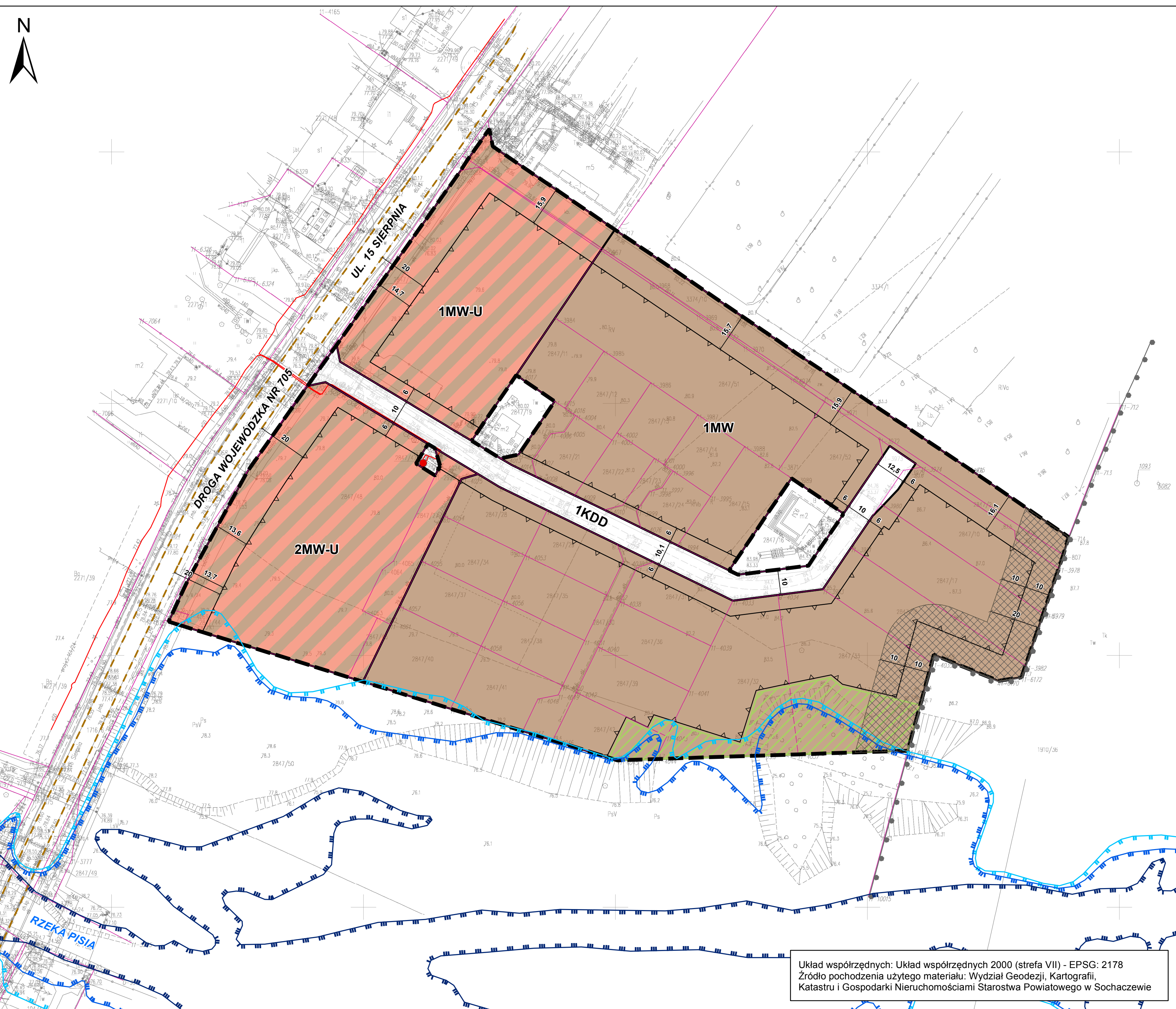
załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sochaczewie  
z dnia .....



## 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



### OBOWIĄZUJĄCE OZNACZENIA PLANU

- granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- strefa zieleni
- strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania 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)
- krawężń jezdni drogi wojewódzkiej (poza granicą planu)
- granica działki ewidencyjnej

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



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sochaczewie  
z dnia ..... 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 ..... do ....., uwagi do projektu planu można było wnosić do dnia .....

Podczas konsultacji społecznych projektu planu w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag wpłynęła / nie wpłynęła uwaga, która została uwzględniona / nieuwzględniona.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sochaczewie  
z dnia ..... 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 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 609 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 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), 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 2024 r. poz. 54 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 w 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 2023 r. poz. 1270 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.

Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sochaczewie  
z dnia ..... r.

### **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 2024 r. poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## **UZASADNIENIE**

### **do uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. 15 Sierpnia sporządzone na podstawie art. 37eb w odniesieniu do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządzony został w ramach wniosku przedłożonego Burmistrzowi Miasta Sochaczew. Zgodnie z art. 37ec ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyrażeniu przez Radę Miejską w Sochaczewie na przystąpieniu do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, zapisy projektu podlegać będą negocjacom pomiędzy inwestorem a Burmistrzem Miasta Sochaczew.

Plan obejmuje obszar w południowej części miasta Sochaczew, w obrębie geodezyjnym Sochaczew Boryszew, na wschód od ul. 15 Sierpnia, na południe od ROD „Raj pod Górka” oraz na północ od rzeki Pisi. Obszar ma powierzchnię ok. 4,94 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Dotychczas dla obszaru objętym procedurą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr LV/490/06 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 lutego 2006 r. Plan miejscowy wyznaczał w granicach obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym tereny MNp – tereny 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; oraz teren drogi dojazdowej.

Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sochaczew, przyjętej Uchwałą XXXVIII/407/23 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 maja 2023 r. Obszar objęty planem w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – MW1.

Projekt planu ustala tereny, oznaczone symbolami:

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

Inwestycją główną jest realizacja zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu w terenach oznaczonych symbolami MW i MW-U. Inwestycją uzupełniającą jest budowa drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD wraz z niezbędną infrastrukturą.

Plan dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – obszar objęty planem znajduje się na terenie miejskim, o wykształconej strukturze przestrzennej, wyznaczone w projekcie przeznaczenia są kontynuacją sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany, nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan określa zasady ochrony środowiska. Dla planu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W granicy planu nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub dobra kultury współczesnej;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 z późn. zm.) – sporządzony plan nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego. Na terenie objętym planem występują obszary o wysokim i średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – w ich granicach plan nie dopuszcza lokalizacji zabudowy;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu, uwzględniając zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ład przestrzenny;
- 8) prawo własności – w sporządzonym planie uwzględniono obecnie występujące prawa własności;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan nie narusza potrzeb interesu publicznego, zgodnie z art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Inwestor przez umowę urbanistyczną zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniającej na rzecz gminy;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa zostanie zapewniony zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 4 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną,

w trybie dostępu do informacji publicznej, ponadto projekt będzie udostępniany w Biuletynie Informacji Publicznej, zgodnie z art. 52 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw;

- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan zapewnienia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zlokalizowana jest na terenie planu;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na terenie planu zakazano lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – obszar planu znajduje się poza terenami rolniczymi;
- 17) ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne – dotychczas obszar w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony był pod zabudowę. W procedurze planu zintegrowanego prowadzone będą negocjacje urbanistyczne, które zakończone zostaną zawarciem umowy urbanistycznej. Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez istniejące drogi bezpośrednio graniczące z obszarem planu;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obecnie komunikacja autobusowa prowadzona jest ul. 15 Sierpnia, która od zachodu sąsiaduje bezpośrednio z obszarem planu, zespół przystanków autobusowych „ERG” zlokalizowany jest w sąsiedztwie obszaru;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – drogi sąsiadujące z terenem planu umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zainwestowanego, z możliwym dostępem do sieci komunikacyjnej, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

W zakresie wpływu uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, spodziewane zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130). W ramach procedury sporządzania planu kolejno:

- 1) Inwestor złożył do Burmistrza Miasta Sochaczew wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego,
- 2) ...

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112).



Dokonano zapłaty opłaty skarbowej za PEŁNOMOCCNCTWO  
w kwocie 17,00 zł (słownie SIEDZANAĆCIE UTOYCH)  
dnia 30.10.2024 r. nr kwitu -  
wpłata na rachunek bankowy Nr 40 9011 0005 0013 1788 2000 0030

Sochaczew, 30.10.2024 r.

## PEŁNOMOCCNCTWO

Ja niżej podpisany, **MARIUSZ FELCZAK**, upoważniony do samodzielnego reprezentowania CAPITAL INVESTMENT MARIUSZ FELCZAK S.K., wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 0000801854, adres ul. Zawiszy Czarnego 1, 96-500 Sochaczew, niniejszym udzielam pełnomocnictwa Panu **Michałowi Trybułowi** legitymującemu się dowodem osobistym seria i numer [REDAKTOWANE] do samodzielnej reprezentacji w związku z procedurą uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego przy ul. 15 Sierpnia w Sochaczewie.

Pełnomocnictwo obejmuje:

- Występowanie w imieniu Spółki przed organami administracji publicznej oraz administracji architektoniczno-budowlanej właściwymi miejscowo i rzeczowo (zarówno w pierwszej jak i w drugiej instancji),
- Dokonywanie w imieniu Spółki wszelkich czynności dotyczących inwestycji, m.in.:
  - Złożenie wniosku
  - Odbiór wszelkiej korespondencji i dokumentów,
  - Składanie wszelkiej korespondencji i dokumentów uzupełniających,
  - Składanie środków odwoławczych, w tym odwołań od decyzji i zażaleń na postanowienia wydanych przez organy administracji publicznej,
  - Inne czynności, oświadczenia i wyjaśnienia, które mogą okazać się niezbędne do realizacji inwestycji,
  - Przetwarzania danych osobowych, danych dotyczących nieruchomości oraz danych technicznych.

Pełnomocnik nie może udzielać dalszych pełnomocnictw.

Niniejsze pełnomocnictwo nie upoważnia do występowania przed sądami powszechnymi.

Pełnomocnik nie jest upoważniony do zaciągania w imieniu Spółki jakichkolwiek zobowiązań finansowych. Niniejsze ograniczenie nie dotyczy opłat skarbowych z tytułu czynności dokonywanych przez organy administracji, np. opłat za wydanie decyzji, zaświadczeń, wypisów, odpisów, wyciągów, zezwoleń, itd.

Niniejsze pełnomocnictwo będzie ważne przez **24 miesiące** od dnia jego udzielenia, chyba, że wcześniej zostanie odwołane w formie pisemnego zawiadomienia skierowanego przez Spółkę do pełnomocnika.

[REDAKTOWANE]

ITS9.2111.872.2023.KCS.2

Warszawa, 27.09.2023 r.

Dot.: zaopiniowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I.

**Urząd Transportu Kolejowego**

Al. Jerozolimskie 134  
02-305 Warszawa

**Urząd Miasta i Gminy Góra Kalwaria**

ul. 3 Maja 10  
05-530 Góra Kalwaria

W związku z prośbą Urzędu Transportu Kolejowego oraz zawiadomieniem Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria z dnia 18.09.2023 r, w sprawie zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Lipkowskiej cz. I, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. jako zarządca narodowej sieci linii kolejowych przekazują poniżej informacje i uwagi do przedmiotowego dokumentu planistycznego.

Teren objęty przedmiotowym projektem obejmuje obszar kolejowy, przez który przebiega linia kolejowa nr 12 Skierniewice – Łuków, odcinek Czachówek Wschodni - Jaźwiny, o średnim natężeniu ruchu na wskazanym odcinku wynoszącym około 38 pociągów na dobę, z czego 28 stanowią pociągi towarowe (dane z 2021r.).

Informacje nt. linii kolejowych będących w zarządzie PKP PLK S.A. udostępniane są na portalu „Mapa Interaktywna Linii Kolejowych” pod adresem: <http://mapa.plk-sa.pl>.

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. realizują działanie inwestycyjne polegające na opracowaniu dokumentacji projektowej dla przedsięwzięcia „Prace na linii kolejowej nr 12 Skierniewice - Łuków (C-E 20)”. Dodatkowo, ww. inwestycja ujęta jest w dokumencie „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. - zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 -2030 z perspektywą do 2040 roku”, opublikowanym na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.plk-sa.pl/>. Natężenie ruchu pociągów w związku z ww. inwestycją może ulec zwiększeniu.

Równocześnie, z związku z wyznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, oraz w odniesieniu do zapisów Prognozy oddziaływania na środowisko do przedmiotowego projektu planu, proponujemy zmianę przeznaczenia części terenów o symbolu 1MNW-U w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, w sposób zgodny z aktualnym zagospodarowaniem na tereny drogowe, leśne lub zieleni naturalnej. Przeznaczenie takie będzie zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym Uchwałą nr 576/XLVII/2010 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28.04.2010 r. Dodatkowo, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętym uchwałą nr LVIII/635/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r., na ww. obszarze przewiduje się realizację usług, wobec czego proponujemy też zastosowanie takiego przeznaczenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu



i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, wobec czego takie przeznaczenie ww. terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Zmiany te mają na celu uwzględnienie w projekcie planu wymogów, o których mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o transporcie kolejowym, nakazujących zwiększenie odległości lokalizowanej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie linii kolejowych.

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. jako zarządca narodowej sieci linii kolejowych nie może ponosić skutków lokalizacji zabudowy podlegającej ochronie akustycznej w zbyt bliskiej odległości od czynnej infrastruktury kolejowej, tj. niezgodnie z wymogami określonymi w całym brzmieniu art. 53 ustawy o transporcie kolejowym. Ryzyko usytuowania inwestycji w bliskim sąsiedztwie linii kolejowych w aspekcie ewentualnych uciążliwości związanych z ruchem pociągów powinien ponosić Inwestor, który to powinien zaproponować i zobowiązać się do zrealizowania rozwiązań eliminujących negatywny wpływ hałasu pochodzących od infrastruktury kolejowej, aby zapewnić dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach terenu inwestycji.

Po przeanalizowaniu projektu planu wnosimy o wprowadzenie w jego treści oraz na rysunku następujących zmian:

- 1) **Wnosimy o modyfikację szerokości wyznaczonej na rysunku projektu planu strefy ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją, zgodnie z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych. Zgodnie z powyższym istnieje obowiązek uzgadniania z zarządcą infrastruktury robót ziemnych wykonywanych w odległości do 20 m od granicy obszaru kolejowego.**
- 2) Wnosimy o zwymiarowanie i weryfikację rysunku planu w odniesieniu do oznaczeń *nieprzekraczalnych linii zabudowy* od strony terenu kolejowego wyznaczonych na terenie 1MNW-U oraz 1U w nawiązaniu do treści art. 53 ust. 2 i 3 ustawy o transporcie kolejowym.
- 3) Wnosimy o modyfikację treści § 7 pkt 1) zgodnie z poniższym:
  - „1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN-U, U – dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;”**b) ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie terenów kolejowych, w granicach terenu o symbolu 1MNW-U, polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń;”**

Zwracamy uwagę, że z uwagi na obecne zapisy projektu planu na terenie oznaczonym symbolem MNW-U przeważającym sposobem zagospodarowania może być funkcja usługowa. W ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem MNW-U jako równoważne wskazano przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i usługi. Tereny zabudowy usługowej nie zostały w art. 113 ust. 2 pkt 1) ustawy Prawo ochrony środowiska wskazane jako tereny chronione akustycznie. Obecne ustalenia planu dla terenów MNW-U mogą generować sytuację, w której tereny o przeważającym sposobie zagospodarowania na cele usługowe będą chronione akustycznie, co jest niezgodne z art. 113. Należy zauważyć, że w art. 114 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazano, że ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na terenach przeznaczonych do działalności gospodarczej polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Równocześnie, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem U, przeznaczeniem podstawowym są usługi, a nie zabudowa mieszkaniowa, wobec czego nie można ich

wskazywać jako chronionych akustycznie w odniesieniu do art. 113 ust. 2 ww. ustawy. Zwracamy uwagę, że zgodnie z art. 114 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Dodatkowo, należy zauważyć, że w art. 114 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazano, że ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie obszaru kolejowego, tj. na przyległym pasie gruntu, w myśl przepisów ustawy o transporcie kolejowym polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

- 4) Wnosimy o modyfikację treści § 7 pkt 2) zgodnie z poniższym:
  - „2) **zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, kolejowej i komunikacyjnej;**”
- 5) Wnosimy o modyfikację treści § 10 poprzez dodanie kolejnego punktu o treści zgodnej z poniższym:
  - „**W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi, zgodnie z rysunkiem planu, 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, w tym ograniczenie w sytuowaniu budynków, budowli oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.**”
- 6) Wnosimy o modyfikację treści § 16 pkt 4) lit. e) zgodnie z poniższym:
  - „e) **zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;**”
- 7) Wnosimy o modyfikację § 16 pkt 6) poprzez dodanie kolejnej litery o treści zgodnej z poniższym:
  - „**w przypadku lokalizacji infrastruktury odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały nie powodujące negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego.**”
- 8) Wnosimy o modyfikację treści § 18 zgodnie z poniższym:
  - „**Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ związany z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg oraz oznaczony na rysunku planu symbolem 1KKK związany z realizacją inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury kolejowej.**”
- 9) Wnosimy o modyfikację treści § 22 poprzez dodanie kolejnego punktu o treści zgodnej z poniższym:
  - „**6) nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od strony ciągów komunikacyjnych, w tym terenów kolejowych jako budynki i budowle nie podlegające ochronie akustycznej, takie jak: budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże, ogrodzenia pełne, wiaty śmietnikowe, mury itp.**”
- 10) Wnosimy o modyfikację treści § 25 pkt 1) i 3) oraz poprzez dodanie kolejnego punktu o treści zgodnej z poniższym:
  - „1) przeznaczenie:
    - a) zielen naturalna,
    - b) zielen urządzona;
  - 2) **zakaz lokalizacji budynków;**
  - (...)

~~3) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji;~~

(...)

**6) w sąsiedztwie terenów kolejowych, lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego”**


11) Wnosimy o modyfikację treści § 29 zgodnie z poniższym:

- „Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KKK ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja kolejowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – komunikacja drogowa publiczna;
  - 3) zakaz realizacji budynków.”

12) Prosimy o uwzględnienie powyższego również w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie winny być zgodne z przepisami odrębnymi w tym z:

- ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie,
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- ustawą z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
- rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Biura Terenów Kolejowych i Ochrony  
Środowiska  
  
Aneta Kruk

Elektronicznie podpisany  
przez Aneta Kruk  
Data: 2023.09.27 16:23:04  
+02'00'