

UCHWAŁA NR XLII/429/23
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 29 września 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew
dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.²), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/364/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej, zwany dalej planem.
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. 1. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 poz. 572, 1463, 1688

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 poz. 1506, 1597, 1688

2. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

§ 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 ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość 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 lub obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu bez możliwości zabudowy;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, obejmujące nie więcej niż 40% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej lub obejmujące nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej lub terenu bez możliwości zabudowy;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 7) **usługach wielkopowierzchniowych** – należy przez to rozumieć usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją;
- 6) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - d) MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - e) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - f) WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren zieleni urządzonej,
 - g) 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszczenie zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach niespełniających wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - b) na działkach powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych;
 - 4) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się roboty budowlane i remonty oraz ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
 - 5) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej:
 - a) w terenach MNW, MNW-U – budynków usługowych, gospodarczych i garażowych,
 - b) w terenach MN, MNW-MNB, MNS – wszystkich budynków;
 - 6) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego ustalonego planem, dopuszczenie zachowania budynku oraz wykonywania remontów i przebudowy, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla danych terenów;
 - 7) zakaz lokalizowania w granicach planu usług handlu hurtowego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego.
- § 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) MN, MNW, MNW-MNB, MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) WS-ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
 - 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) dopuszczenie budowy, przebudowy lub skanalizowania rowów odwadniających w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;

- 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 terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: cały obszar objęty planem znajduje się w granicach złoża wód termalnych „Sochaczew GT-1” WT 19497, dla którego obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 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:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 15,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
 - 3) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług – 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 działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w terenach 1MN, 4MNW, 6MNW, 1MNS, 1MNW-U, 1WS-ZP, 1KDD, 5KDD strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje ograniczenie w sytuowaniu budynków, budowli oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 11.** 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.

§ 12. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) stosowanie na elewacji budynków barw jasnych, koloru białego, odcieni szarości, z jednoczesnym zakazem 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, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;
- 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 i blachy trapezowej.

§ 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 trapezowej oraz blachy falistej,
 - c) kolor pokrycia dachów: w odcieniach ceglanych, szarych, grafitowych,
 - 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 drogi 1KDD (ul. C. Sobolewskiego), 5KDD (ul. Długa), 6KDD (ul. mjr. W. Starzyka) oraz drogi bezpośrednio sąsiadujące z planem, zlokalizowane poza jego granicami – ul. Polną, ul. Warszawską oraz projektowaną drogą Północ-Południe;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, małej architektury, rowów, urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) w terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-U do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych, opartych o zbiorniki bezodpływowe, z uwzględnieniem w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - d) 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 i ulic 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;
- 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 przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - d) 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. e,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 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) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNW, MNW-MNB, MNS, MNW-U;
- 2) 1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-ZP, KDD.

§ 17. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających teren oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDD – związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg;
- 2) WS-ZP – związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie wydzielania gruntów pod publicznie dostępne samorządowe parki oraz w zakresie budowy oraz utrzymywania obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów, regulacji i utrzymywania wód oraz urządzeń melioracji wodnych.

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

- 1) zasięg przestrzeni publicznych na obszarze planu w granicach terenów:
 - a) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
 - b) wód powierzchniowych lub zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem WS-ZP;
- 2) obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych: do 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,

- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 250 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 7,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 250 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami, w tym z drogi zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych: do 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami, w tym z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych: do 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,

- f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenem.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB, 2MNW-MNB** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych: do 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami, w tym z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MNW-MNB** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,

- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
- e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych: do 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg bezpośrednio sąsiadujących z terenami, w tym z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych: do 12,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 5,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio sąsiadującej z terenem.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) usługi, z zastrzeżeniem § 6 pkt 6;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych: do 10,0 m,
 - gospodarczych i garażowych: do 5,5 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m²;
- 5) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio sąsiadującej z terenem zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) zieleni urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodną;
- 3) dopuszczenie realizacji ciągów spacerowych, dróg dla rowerów, placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, obiektów małej architektury;
- 4) zakaz realizacji budynków;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obsługę komunikacyjną z drogi bezpośrednio sąsiadującej z terenem.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** 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

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.

§ 29. 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
R. M. MIENSKIEJ

Sylwester Kuczmarek

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLII/429/23
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 29 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 21 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu planu odbyła się w dniu 28 czerwca 2023 r.

W ustalonym terminie, tj. do dnia 2 sierpnia 2023 r. wpłynęły do Burmistrza M. Sochaczew łącznie trzy uwagi złożone przez zainteresowane strony. Wszystkie uwagi dotyczyły obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 1WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren zieleni urządzonej. Spośród tych uwag jedna została uwzględniona przez Burmistrza M. Sochaczew, a dwie rozpatrzone zostały negatywnie.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza M. Sochaczew, Rada Miejska w Sochaczewie postanowiła rozstrzygnąć jak poniżej:

I Uwaga złożona w dniu 21.07.2023 r. przez osobę fizyczną dotyczy działki nr ewid 834, obręb geodezyjny Sochaczew Wschód i przeznaczenia jej w całości wg projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej (dalej MPZP) pod teren o symbolu 1WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren zieleni urządzonej.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnioskuje o:

1) Objęcie zachodniej części działki nr ewid. 834 o pow. 5000 m² wskazanej w zał. nr 4 do pisma („Projekt podziału nieruchomości”), jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2MNW.

-ewentualnie-

2) Objęcie zachodniej części działki nr ewid. 834 o pow. 4000 m² wskazanej w zał. nr 5 do pisma („Alternatywny projekt podziału nieruchomości”), jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MNW,

- przy jednoczesnym nabyciu pozostałej części działki nr ewid. 834 przed uchwaleniem MPZP.

-ewentualnie-

- przy jednoczesnym zobowiązaniu się przez Miasto Sochaczew do wykupienia pozostałej części działki 834 na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uchwaleniu planu –

w formie warunkowej umowy przedwstępnej, pod warunkiem uchwalenia MPZP zakazującego wznoszenia budynków na ww. części działki nr ewid. 834.

Rozstrzygnięcie:

Burmistrz Miasta Sochaczew postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Sochaczewie postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Wzięto pod uwagę następujące okoliczności i argumenty:

- Działka nr ewid. 834 jest najniższym położonym miejscem w stosunku do terenów ją otaczających co sprawia, że stanowi naturalną zlewnię wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów przyległych. Na działce zlokalizowany jest istniejący staw mający połączenie z miejską siecią kanalizacji deszczowej przepustem pod torami kolejki wąskotorowej. Geneza i termin powstania stawu nie jest znany, wiadomo jednak, że istniał już w pierwszej połowie XX wieku co potwierdza mapa topograficzna wydana przez Wojskowy Instytut Geograficzny – Warszawa 1936 r. (kserokopia w dokumentacji planistycznej).
- Na zlecenie gminy Miasto Sochaczew w marcu 2023 r. wykonano opracowanie pt.: „Analiza możliwości wykorzystania działek o nr ewid. 834 i 3641/7 w obrębie Sochaczew Wschód do retencjonowania wód opadowych odprowadzanych z pasów drogowych ul. Polnej, ul. Partyzantów, ul. Sobolewskiego, ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy w Sochaczewie”. Na podstawie analizy stwierdzono między innymi, iż dla działki nr ewid. 834 istnieje możliwość wykorzystania istniejącego stawu jako zbiornika retencyjnego dla wód opadowych, roztopowych i gruntowych spływających z okolicznych terenów oraz ulic przyległych, tj. ul. Polnej, ul. Sobolewskiego, ul. Kubusia Puchatka, Jana Brzechwy, a istniejące naturalne spadki terenowe pozwalają na zastosowanie odwodnienia powierzchniowego w/w ulic, znacznie tańszego niż kanalizacja tradycyjna. Odpływ wód ze stawu do kanalizacji deszczowej powinien się odbywać tylko w sytuacjach ekstremalnych deszczy nawalnych. Zaobserwowany ciągły odpływ wody ze stawu do kanału deszczowego może potwierdzać istnienie nieznanymi urządzeniami drenarskimi wprowadzonymi do zbiornika oraz napływów wód gruntowych z okolicznych terenów. W celu poprawy stosunków wodnych w okolicach stawu na działce nr ewid. 834, oraz przejęcia wód opadowych z sąsiednich ulic, wskazano aby staw zachować, poddać go pracom zwiększającym jego pojemność retencyjną, a pozostały teren działki przeznaczyć na tereny rekreacyjne. Zaobserwowane obecnie zasypywanie stawu spowoduje podniesienie się wód gruntowych w tym rejonie oraz przyczyni się do tego, że teren ulegnie zabagnieniu.
- Wyniki analizy potwierdzają dostępne materiały archiwalne m.in. mapy inż. Pawła Tollika sporządzone na podstawie pomiarów z 1941-1946 r. (kserokopie w dokumentacji planistycznej). Ukazują one staw i powiązany z nim układ rowów melioracyjnych, które kiedyś utrzymywały odpowiedni poziom wód na terenie środkowego przyrzecza Bzury. Na przestrzeni lat układ uległ zaburzeniu poprzez ich częściową likwidację. Zachowanie istniejącego stawu, poprawa jego retencyjności daje szansę na przywrócenie prawidłowych warunków wodnych na obszarze objętym projektem planu oraz w jego otoczeniu.
- Przy sporządzaniu projektu MPZP uwzględniono również ustalenia opracowania ekofizjograficznego sporządzonego przez Biuro Geologii i Sozologii Geotechnika –

Andrzej Załuski z września 2020 r. wskazujące jak kluczowe znaczenie dla tego obszaru stanowią zbiornik wodny zlokalizowany na działce nr ewid. 834 i odwadniający go ciek wodny umożliwiający odprowadzenie wody w sytuacjach granicznych w kierunku rzeki Bzury. Według wyżej wymienionego opracowania: „Pomiędzy podzlewnią rzeki Pisi a podzlewnią rzeki Utraty rozpościera się środkowe przyrzecze Bzury obejmujące północną część obszaru Centrum Południe i południowo-zachodnią część obszaru Centrum Północ. Jest ono ograniczone od południa i północy działkami wodnymi III-go rzędu. Przyrzecze to jest odwadniane dwoma ciekami powierzchniowymi silnie zmienionymi antropogenicznie w obszarze miasta. (...) Część północną odwadnia ciek, który w większej części swojego biegu jest ukryty w kanale podziemnym. Bierze on początek w zbiorniku wodnym położonym na wschód od ul. Konopnickiej a uchodzi do Bzury na zachód od ul. Mieszka” – dz. nr ewid. 834).

- W świetle powyższych argumentów stwierdza się, że proponowana zmiana ustaleń projektu MPZP dla działki nr ewid. 834 w jej części zachodniej o powierzchni 4000 lub 5000 m² i objęcie jej przeznaczeniem pod teren zabudowy jednorodzinnej byłaby niezasadna i wiązałaby się z istotną zmianą pojemności retencyjnej stawu lub koniecznością wykonania znacznych inwestycji infrastrukturalnych i robót ziemnych. Również przedstawione uwadze warunki – jednoczesnego nabycia pozostałej części działki przed uchwaleniem MPZP lub przy jednoczesnym zobowiązaniu się przez Miasto Sochaczew do wykupienia pozostałej części działki 834 na podstawie art. 36, ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uchwaleniu planu w formie warunkowej umowy przedwstępnej, pod warunkiem uchwalenia MPZP zakazującego wznoszenia budynków na ww. części działki nr ewid. 834 – są nie do przyjęcia i wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego określony przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II Uwaga złożona w dniu 02.08.2023 r. (data wpływu 07.08.2023 r.) przez osobę fizyczną, dotyczy działki nr ewid. 834, obręb geodezyjny Sochaczew Wschód. Przeznaczenie w projekcie MPZP całej działki pod teren o symbolu 1WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren zieleni urządzonej.

Treść uwagi:

1) Objęcie całej działki nr ewid. 834 z obrębu Sochaczew Wschód, nr 0010 (identyfikator działki: 142801_1.0010.834) terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1MNW albo 2MNW;

-ewentualnie-

2) Objęcie zachodniej części działki nr ewid. 834 z obrębu Sochaczew Wschód, nr 0010 (identyfikator działki: 142801_1.0010.834) o pow. 5000,00 m², terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MNW albo 2MNW.

Rozstrzygnięcie:

Burmistrz Miasta Sochaczew postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Sochaczewie postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Wzięto pod uwagę następujące okoliczności i argumenty:

- Działka nr ewid. 834 jest najniżej położonym miejscem w stosunku do terenów ją otaczających co sprawia, że stanowi naturalną zlewnię wód opadowych i roztopowych

pochodzących z terenów przyległych. Na działce zlokalizowany jest istniejący staw mający połączenie z miejską siecią kanalizacji deszczowej przepustem pod torami kolejki wąskotorowej. Geneza i termin powstania stawu nie jest znany, wiadomo jednak, że istniał już w pierwszej połowie XX wieku co potwierdza mapa topograficzna wydana przez Wojskowy Instytut Geograficzny – Warszawa 1936 r. (kserokopia w dokumentacji planistycznej).

- Na zlecenie gminy Miasto Sochaczew w marcu 2023 r. wykonano opracowanie pt.: „Analiza możliwości wykorzystania działek o nr ewid. 834 i 3641/7 w obrębie Sochaczew Wschód do retencjonowania wód opadowych odprowadzanych z pasów drogowych ul. Polnej, ul. Partyzantów, ul. Sobolewskiego, ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy w Sochaczewie”. Na podstawie analizy stwierdzono między innymi, iż dla działki nr ewid. 834 istnieje możliwość wykorzystania istniejącego stawu jako zbiornika retencyjnego dla wód opadowych, roztopowych i gruntowych spływających z okolicznych terenów oraz ulic przyległych, tj. ul. Polnej, ul. Sobolewskiego, ul. Kubusia Puchatka, Jana Brzechwy, a istniejące naturalne spadki terenowe pozwalają na zastosowanie odwodnienia powierzchniowego w/w ulic, znacznie tańszego niż kanalizacja tradycyjna. Odpływ wód ze stawu do kanalizacji deszczowej powinien się odbywać tylko w sytuacjach ekstremalnych deszczy nawalnych. Zaobserwowany ciągły odpływ wody ze stawu do kanału deszczowego może potwierdzać istnienie nieznanymi urządzeniami drenarskimi wprowadzonymi do zbiornika oraz napływów wód gruntowych z okolicznych terenów. W celu poprawy stosunków wodnych w okolicach stawu na działce nr ewid. 834, oraz przejęcia wód opadowych z sąsiednich ulic, wskazanym jest aby staw zachować, poddać go pracom zwiększającym jego pojemność retencyjną, a pozostały teren działki przeznaczyć na tereny rekreacyjne. Zaobserwowane obecnie zasypywanie stawu spowoduje podniesienie się wód gruntowych w tym rejonie oraz przyczyni się do tego, że teren ulegnie zabagnieniu.
- Wyniki analizy potwierdzają dostępne materiały archiwalne m.in. mapy inż. Pawła Tollika sporządzone na podstawie pomiarów z 1941-1946 r. (kserokopie w dokumentacji planistycznej). Ukazują one staw i powiązany z nim układ rowów melioracyjnych, które kiedyś utrzymywały odpowiedni poziom wód na terenie środkowego przyrzecza Bzury. Na przestrzeni lat układ uległ zaburzeniu poprzez ich częściową likwidację. Zachowanie istniejącego stawu, poprawa jego retencyjności daje szansę na przywrócenie prawidłowych warunków wodnych na obszarze objętym projektem planu oraz w jego otoczeniu.
- Przy sporządzaniu projektu MPZP uwzględniono również ustalenia opracowania ekofizjograficznego sporządzonego przez Biuro Geologii i Sozologii Geotechnika – Andrzej Załuski z września 2020 r. wskazujące jak kluczowe znaczenie dla tego obszaru stanowią zbiornik wodny zlokalizowany na działce nr ewid. 834 i odwadniający go ciek wodny umożliwiający odprowadzenie wody w sytuacjach granicznych w kierunku rzeki Bzury. Według wyżej wymienionego opracowania: „Pomiędzy podzlewnią rzeki Pisi a podzlewnią rzeki Utraty rozpościera się środkowe przyrzecze Bzury obejmujące północną część obszaru Centrum Południe i południowo-zachodnią część obszaru Centrum Północ. Jest ono ograniczone od południa i północy działkami wodnymi III-go rzędu. Przyrzecze to jest odwadniane dwoma ciekami powierzchniowymi silnie zmienionymi antropogenicznie w obszarze miasta. (...) Część północną odwadnia ciek, który w większej części swojego biegu jest ukryty w kanale podziemnym. Bierze on początek w zbiorniku wodnym położonym na wschód od ul. Konopnickiej a uchodzi do Bzury na zachód od ul. Mieszka” – dz. nr ewid. 834).

- W świetle powyższych argumentów stwierdza się, że proponowana zmiana ustaleń projektu MPZP dla działki nr ewid. 834 w jej części zachodniej o powierzchni 5000 m² i objęcie jej przeznaczeniem pod teren zabudowy jednorodzinnej byłaby niezasadna i wiązałaby się z istotną zmianą pojemności retencyjnej stawu lub koniecznością wykonania znacznych inwestycji infrastrukturalnych i robót ziemnych.
- Przeznaczenie całej działki nr ewid. 834 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolnostojące równałoby się z likwidacją istniejącego stawu, a tym samym ze zmianą stosunków wodnych skutkującą zalewaniem nieruchomości sąsiednich, zwłaszcza przy intensywnych opadach atmosferycznych.

W uzasadnieniu obu przytoczonych uwag zarzucono sprzeczność projektu MPZP ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nieuzasadnioną i arbitralną zmianę przeznaczenia nieruchomości, brak spełnienia przesłanek ograniczenia prawa własności oraz nadużycie władztwa planistycznego gminy.

Odnosząc się do powyższych zarzutów wskazuje się, że zgodności planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie można postrzegać jako prostego odzwierciedlenia ustaleń Studium w planie. Studium jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza podstawowy zarys, czy kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Stopień związania planu ustaleniami Studium zależy w dużej mierze od brzmienia ustaleń Studium.

Jednym z założeń polityki przestrzennej gminy jest stopień związania planowania miejscowego przez ustalenia Studium, który może być, w zależności od szczegółowości ustaleń Studium – silniejszy lub słabszy. Ustalenia Studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ale nie mogą również być ze sobą sprzeczne.

Studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne i jest nie tylko aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego.

W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 z p.zm.) ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, zaś zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium.

Obowiązujące brzmienie tego przepisu zostało przyjęte ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wprowadzającą z dniem 21 października 2010 r. zmiany dotyczące zasad i trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Aktem tym znowelizowano sposób oceny zależności pomiędzy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przed zmianą przepisu wymagane było, aby plan był zgodny z ustaleniami studium, natomiast obecnie plan nie może jedynie naruszać ustaleń Studium, co stwierdzić ma rada gminy. Obecne rozwiązanie ma więc charakter mniej restrykcyjny i pozwala na większą swobodę przy uchwalaniu planu. Ma on bowiem być, w myśl przywołanego przepisu, nie tyle co w pełni zgodny z postanowieniami Studium lecz jedynie nie może on naruszać jego ustaleń.

Wprowadzenie wymogu nienaruszenia ustaleń studium przez plan miejscowy rozluźnia więc związek między studium a planem miejscowym.

Ustawodawca pozostawił uznaniu organu planistycznego przyjęcie kryteriów i zakresu wymaganej zgodności planu z ustaleniami Studium. Rada, jako twórca polityki przestrzennej gminy może zatem dokonać autointerpretacji uchwalonego przez siebie Studium w zakresie oceny projektu planu miejscowego.

Stopień związania planu ustaleniami studium zależy przede wszystkim od brzmienia konkretnych postanowień Studium, przy czym punktem wyjścia dla dokonania takiej oceny jest zawsze określenie przedmiotu i sposobu ujęcia ustaleń Studium. Zgodność ta nie może być rozumiana ogólnie i nie może oznaczać wyłącznie spójności ze Studium, lecz jest to stopień związania znacznie silniejszy niż spójność, bądź niesprzeczność (wyrok NSA z dnia 23 czerwca 2014 r. sygn. akt II OSK 3154/13 LEX nr 151937). Stan taki będzie miał miejsce, gdy plan miejscowy dokona sprecyzowania ustaleń dokonanych w Studium lub na podstawie przyznanego gminie władztwa planistycznego unormuje stany nieujęte w Studium, nie powodując przy tym uszczerbku dla realizacji na terenie objętym planem funkcji przewidzianej w Studium (wyrok NSA z dnia 17 czerwca 2015 r. sygn. akt II OSK 2769/13, LEX nr 2089962).

W świetle powyższych uwag ocena zgodności planu ze Studium poprzez proste nałożenie rysunków obydwu aktów planistycznych nie przyniesie zamierzonego rezultatu.

Na etapie sporządzania planu miejscowego należy uwzględnić uwarunkowania charakterystyczne dla konkretnego terenu.

W niniejszym przypadku takim uwarunkowaniem jest istniejący od kilkudziesięciu lat na działce nr ewid. 834 staw połączony przepustem pod torami kolejowymi miejską siecią kanalizacji deszczowej. Pełni on funkcję zbiornika retencyjnego dla wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów przyległych, leżących w granicach obszaru objętego planem. W czasie intensywnych opadów atmosferycznych nadmiar wody ze stawu odprowadzany jest do kanalizacji deszczowej. Powyższą sytuację sankcjonuje rozdz. IV Studium – Kierunki Rozwoju, pkt 10.3 Kanalizacja Deszczowa z jej graficznym odwzorowaniem na planszy Polityka Przestrzenna – Infrastruktura Techniczna. Na planszy tej przedstawiono m.in. zasięgi obsługi w zakresie istniejących sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. W obszarze objętym planem sieć kanalizacji deszczowej obejmuje tylko działkę 834 łącznie ze stawem.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zostało sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i zatwierdzone uchwałą nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r., a następnie dwukrotnie zmienione uchwałami Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXV/278/21 z dnia 22.11.2021 r. i nr XXXVIII/407/23 z dnia 30.05.2023 r. Zmiany Studium nie dotyczyły jednak obszaru objętego niniejszym planem.

Stan ten powoduje, że zarówno część tekstowa jak i część graficzna (pierwotna skala 1:40000) obowiązującego Studium mają duży stopień ogólności przez co nie zawierają w pełni wszystkich elementów wymaganych dla tego typu dokumentu przepisami aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w związku z tym zapisy Studium są bardziej elastyczne.

Niemniej jednak funkcje miasta, cele jego rozwoju i kierunki zagospodarowania przestrzennego pozostają nadal aktualne.

W rozdziale II „Funkcje miasta i cele jego rozwoju” (str. 13) określono funkcje wiodące – administracyjna i mieszkaniowa oraz funkcje uzupełniające – usługowa, produkcyjna, rolnicza i rekreacyjno-sportowa (usługi sportu i urządzona zieleń miejska).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zawartymi w jego części graficznej

(plansz Polityka przestrzenna – kierunki zagospodarowania) działka nr ewid. 834 położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie oznacza to jednak, że wszystkie działki położone w terenie o takim przeznaczeniu muszą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Istnieją przecież takie elementy zagospodarowania przestrzennego, niewymienione w formie graficznej w studium, które na poziomie szczegółowości tego dokumentu nie są pokazywane, pomimo że wymagają zajęcia pewnej powierzchni terenu i są niezbędne do właściwego funkcjonowania tej formy zagospodarowania terenu. Należą do nich między innymi drogi dojazdowe i lokalne, elementy infrastruktury technicznej itp.

Stąd też niesprzeczność planu z ustaleniami Studium należy odnosić do całości tego dokumentu, a nie tylko do pojedynczej planszy. Politykę przestrzenną określającą kierunki zagospodarowania w tym przypadku należy traktować elastycznie, biorąc pod uwagę ograniczoną szczegółowość zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew wynikającą z przepisów prawa obowiązującego w dacie jego sporządzenia i uchwalenia. Dlatego też nie można się zgodzić z zarzutem, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

W kwestii pozostałych zarzutów należało również uznać, że nie doszło do przekroczenia granic władztwa planistycznego poprzez nieuzasadnione i arbitralne ograniczenie prawa własności.

Prawo to nie stanowi bowiem ani prawa absolutnego, ani naczelnej wartości, której należy dawać prymat nad innymi w trakcie procesu sporządzenia planu miejscowego.

Prawo własności, którego ochronę zapewniają przepisy art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji, art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, jak również art. 1 Protokołu nr 1 nie jest prawem bezwzględnym i doznaje określonych ograniczeń.

Dopuszcza je Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, stanowiąc w art. 64 ust. 3, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Z kolei stosownie do regulacji art. 31 ust. 3 Konstytucji, ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym prawa własności, mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób.

Ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Na mocy przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina została upoważniona do ingerencji w prawo własności innych podmiotów w celu ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów położonych na jej obszarze.

Wynika to wprost z treści art. 6 ust. 1 tej ustawy, zgodnie z którym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Kreowanie polityki przestrzennej na szczeblu gminy, niejednokrotnie wymaga rozstrzygnięcia konfliktów pomiędzy interesem indywidualnym, a interesem publicznym, bądź pomiędzy sprzecznymi ze sobą interesami indywidualnymi. Treść aktów planistycznych często bowiem wkracza w sferę praw rzeczowych właścicieli nieruchomości, a także uprawnień innych podmiotów zainteresowanych określonym przeznaczeniem terenu.

W trakcie rozwiązywania tych konfliktów uwzględniać należy ogólne zasady konstytucyjne, w tym zwłaszcza wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji zasadę proporcjonalności oraz wyrażoną w art. 2 Konstytucji zasadę demokratycznego państwa prawnego. Zezwalają one na ograniczanie prawa własności jedynie wówczas, gdy niezbędnie wymaga tego inne dobro chronione w postaci np. interesu publicznego bądź prawa własności

innych osób. W razie kolizji przyznanie prymatu jednemu interesowi ponad drugim wymaga zatem każdorazowo porównania wartości chronionych z tymi, które w efekcie wprowadzanej regulacji ulec mają ograniczeniu. W konsekwencji uczynienie jednego z interesów nadrzędnym, gdy chodzi o konflikt w pełni równorzędnych interesów jednostek, spośród których jedna doznać ma ograniczenia posiadanych praw rzeczowych, wymaga szczególnej rozważliwej i szczególnie wnikliwej umotywowania (wyrok NSA z dnia 6 lutego 2015 r., sygn. akt II OSK 2233/13, LEX nr 1658127).

Ustalając przeznaczenie dla obszaru o powierzchni ok. 15,5 ha, położonego w Sochaczewie w obrębie geodezyjnym Nr 10 Sochaczew Wschód na terenie pomiędzy ul. Warszawską (od południa), ul. Polną (od północy), projektowaną drogą Północ-Południe (od wschodu) i torami kolejki wąskotorowej (od zachodu) organ sporządzający plan miał na uwadze główny cel sporządzania planu, który został wyznaczony przez strategiczny dokument planistyczny gminy jakim jest Studium. Mając na uwadze ten dokument, jako podstawowy cel sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjęto sporządzenie takich ustaleń planu, które stworzą odpowiednie warunki do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wpłyną pozytywnie na ład przestrzenny tej części miasta, zapewniając jednocześnie ochronę otoczenia i środowiska przyrodniczego oraz rozwój infrastruktury technicznej i społecznej w stopniu odpowiednim do planowanej funkcji.

Wzięto przy tym pod uwagę istniejący stan zagospodarowania tego obszaru i jego uwarunkowania, w tym naturalne ukształtowanie terenu, które sprawia, że wody opadowe i roztopowe z terenów przyległych spływają na teren działki nr ewid. 834. Jest to najniższej położona nieruchomości w tym terenie. Wykorzystanie istniejącego na działce stawu jako zbiornika retencyjnego połączonego z siecią kanalizacji deszczowej, wraz z adaptacją jego otoczenia na obszar ogólnodostępnej zieleni urządzonej, z której korzystać będą mogli mieszkańcy okolicznych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową leży więc w interesie publicznym i w ochronie prawa własności innych osób. Taki sposób zagospodarowania działki nr ewid.834 będzie też zgodny z przepisem art. 234, ust.1, pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, który stanowi, że właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich. To jednocześnie oznacza, że właściciel gruntu jest zobowiązany przyjąć na teren swojej działki wody opadowe i roztopowe z nieruchomości sąsiednich spływające w następstwie naturalnego ukształtowania terenu, chyba że zmiany, jakie poczyni w celu innego ukierunkowania odpływu, nie spowodują szkody na gruntach sąsiednich. Wzięto również pod uwagę fakt, że utrzymanie w ustaleniach planu istniejącego urządzenia wodnego można zaliczyć do celów publicznych określonych w art. 6, ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wg, którego celem publicznym jest m.in. budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Z kolei w oparciu o przepis art. 50, ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Kozłowski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLII/429/23
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 29 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Sochaczewie rozstrzyga, co następuje:

1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej.
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 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują m.in. drogi gminne, organizację ruchu drogowego, infrastrukturę techniczną, tereny zieleni urządzonej.
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 2023 r. poz. 682 z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 z późn. zm.).
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.
5. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w pkt 2, finansowane będą w całości 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Sylwester Kaczmarek

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XLII/429/23
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 29 września 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Kuczmarek

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XLII/429/23
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 29 września 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew
dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXIV/364/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

Plan obejmuje obszar w centralnej części miasta Sochaczew, w obrębie geodezyjnym Sochaczew Wschód, pomiędzy ul. Polną, projektowaną trasą Północ-Południe, ul. Warszawską i linią kolei wąskotorowej. Obszar ma powierzchnię ok. 15,0 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 tego obszaru nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu miejscowego ustala tereny, oznaczone symbolami:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub teren zieleni urządzonej,
- KDD – teren drogi dojazdowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej 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 miejscowym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Projekt planu miejscowego w części północnej wskazuje teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej (WS-ZP). Na zlecenie Gminy Miasta Sochaczew w marcu 2023 r. wykonano opracowanie pt.: *„Analiza możliwości wykorzystania działek o nr ewid. 834 i 3641/7 w obrębie Sochaczew Wschód do retencjonowania wód opadowych odprowadzanych z pasów drogowych ul. Polnej, ul. Partyzantów, ul. Sobolewskiego,*

ul. Kubusia Puchatka i ul. Jana Brzechwy w Sochaczewie”. Na podstawie analizy stwierdzono, iż dla dz. ew. nr 834:

- istnieje możliwość wykorzystania istniejącego stawu jako zbiornika retencyjnego dla wód opadowych, roztopowych i gruntowych spływających z okolicznych terenów oraz ulic przyległych, tj. ul. Polnej, ul. Sobolewskiego, ul. Kubusia Puchatka, Jana Brzechwy;
- istniejące naturalne spadki terenowe pozwalają na zastosowanie odwodnienia powierzchniowego w/w ulic, znacznie tańszego niż kanalizacja tradycyjna;
- zorganizowane wprowadzenie wód deszczowych z ulic do stawu powinno być poprzedzone zamontowaniem urządzeń podczyszczających (określi to pozwolenie wodnoprawne);
- odpływ wód ze stawu do kanalizacji deszczowej powinien się odbywać tylko w sytuacjach ekstremalnych deszczy nawalnych;
- zaobserwowany ciągły odpływ wody ze stawu do kanału deszczowego może potwierdzać istnienie nieznanych urządzeń drenarskich wprowadzonych do zbiornika oraz napływów wód gruntowych z okolicznych terenów;
- w celu poprawy stosunków wodnych w okolicach stawu na działce nr ewid. 834, oraz przejęcie wód opadowych z sąsiednich ulic, wskazanym jest aby staw zachować, poddać go pracom zwiększającym jego pojemność retencyjną, a pozostały teren działki przeznaczyć na tereny rekreacyjne;
- zaobserwowane obecnie zasypywanie stawu spowoduje podniesienie się wód gruntowych w tym rejonie oraz przyczyni się do tego, że teren ulegnie zabagnieniu.

Wynik analizy potwierdzają dostępne materiały archiwalne m.in. mapy inż. Pawła Tollika sporządzone na podstawie pomiarów z 1941-1946 r. Ukazują one układ rowów melioracyjnych, które kiedyś utrzymywały odpowiedni poziom wód na terenie środkowego przyrzecza Bzury. Na przestrzeni lat układ uległ zaburzeniu poprzez ich częściową likwidację. Można przypuszczać, że zachowanie istniejącego stawu, poprawa jego retencyjności daje szansę na przywrócenie prawidłowych warunków wodnych na terenie projektu planu oraz w jego otoczeniu.

Ustalenia opracowania ekofizjograficznego sporządzonego przez Biuro Geologii i Sozologii Geotechnika – Andrzej Załuski z września 2020 r. wskazuje jak kluczowe znaczenie dla tego obszaru stanowią zbiornik wodny zlokalizowany na działce nr ewid. 834 i odwadniający go ciek wodny umożliwiający odprowadzenie wody w sytuacjach granicznych w kierunku rzeki Bzury. Według wyżej wymienionego opracowania: *„Pomiędzy podzlewnią Pisi a podzlewnią Utraty rozpościera się środkowe przyrzecze Bzury obejmujące północną część obszaru Centrum Południe i południowo – zachodnią część obszaru Centrum Północ. Jest on ograniczony od południa i północy działami wodnymi III-go rzędu. Przyrzecze to jest odwadniane dwoma ciekami powierzchniowymi silnie zmienionymi antropogenicznie w obszarze miasta. (...) Część północną odwadnia ciek, który w większej części swojego biegu jest ukryty w kanale podziemnym. Bierze on początek w zbiorniku wodnym położonym na wschód od ul. Konopnickiej a uchodzi do Bzury na zachód od ul. Mieszka”.*

Mając na uwadze powyższe, a także ogólność zapisów studium oraz fakt iż, wyznaczenie terenu WS-ZP jest zachowaniem stanu istniejącego terenu, z możliwością zaadaptowania na obszar ogólnodostępnej zieleni urządzonej, z której korzystać będą mogli mieszkańcy okolicznych terenów należy stwierdzić, że ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń studium.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. W granicach obszaru zlokalizowane są grunty klas m.in. RII, RIIIa i RIIIb, jednakże całość obszaru znajduje się w granicach administracyjnych miasta. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 poz. 2409 z późn. zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszar położony jest poza terenami objętymi formami ochrony przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym planem nie znajdują się obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 5) 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy 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, miejscowy plan umożliwia zastosowanie projektowania uniwersalnego;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie uwzględniono stan własności gruntów, w dopuszczalnym zakresie uwzględniono wnioski właścicieli gruntów;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Sochaczewie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Sochaczewie;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zlokalizowana jest na terenie planu.

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.

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 zlokalizowane w granicach obszaru, jak i poprzez 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. Warszawską, która od południa sąsiaduje bezpośrednio z obszarem planu, przystanek autobusowy zlokalizowany jest w sąsiedztwie obszaru;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – istniejące drogi posiadają infrastrukturę pieszą i umożliwiają poruszanie się rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy, bądź z możliwością ich rozbudowy – obszar objęty planem jest w dużej części zainwestowany, wyposażony w infrastrukturę elektroenergetyczną, wodociągową, kanalizacyjną.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej Uchwałą Nr XIII/133/16 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 29 stycznia 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Sochaczew, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Sochaczewie podjęła Uchwałę Nr XXXIV/364/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31.01.2023 r. – w terminie tym wpłynęło 5 wniosków;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych;
- 5) uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu;
- 6) wprowadzono do projektu planu zmiany wynikające z uwag Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu zmiany wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii;
- 9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 21 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r. oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 28 czerwca 2023 r.;

- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, tj. do dnia 2 sierpnia 2023 r. W terminie tym wpłynęły 3 uwagi, z której jedna została uwzględniona a dwie nieuwzględnione.
- 11) przedstawiono Radzie Miejskiej w Sochaczewie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sochaczewie w piśmie z dnia 30 grudnia 2022 r. (znak pisma: ZNS.711.18.2022.AM) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 2 maja 2023 r. (znak pisma WOOŚ-III.411.424.2022.JDR).

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Sylwester Sawczarski