

UCHWAŁA Nr XLVIII/447/09
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 27 października 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew
rejonu ulic Jasna ÷ Rejtana.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XLIX/414/05 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 27 września 2005r. po stwierdzeniu pełnej zgodności z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” Rada Miejska w Sochaczewie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentu miasta oznaczonego na rysunku planu, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, symbolami: 4.29 MNp, 4.30 MNp, 4.31 MNp, 4.32 MNp, 4.33 MNp, 4.34 MNp, 4.35 MNp, 4.36 KDd, 4.37 KDd, 4.38 KDd, 4.39 KDd, 4.40 KDd, EE.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej w dniu uchwalenia planu i cytowanej w podstawie niniejszej uchwały ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających specjalnej ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały będącymi jej integralną częścią są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1, przy czym następujące zamieszczone na nim oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) charakterystyczne wymiary,
 - e) granice korytarzy elektroenergetycznych,
 - f) granice terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, stanowiące załącznik nr 4.

4. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sochaczewie , o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
- 5) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących obszaru objętego planem lub przedmiotu jego ustaleń;
- 6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w obszarze na warunkach opisanych w tekście planu;
- 7) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć przeznaczenie (funkcję) terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych planem elementów zagospodarowania terenu; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 10) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów szczególnych i aktów prawa miejscowego;
- 11) korytarzach elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych, których granice pokazane zostały na rysunku planu;
- 12) produkcji i usługach poligonowych – należy przez to rozumieć taką działalność produkcyjną lub usługową, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie;

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

Rozdział II

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 2. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.29 MNp, 4.30 MNp, 4.31 MNp, 4.32 MNp, 4.33 MNp, 4.34 MNp, 4.35 MNp przeznacza się do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami - jako funkcji podstawowej, a także zabudowy usługowej lub produkcyjnej - jako funkcji uzupełniającej oraz ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania:

- 1) zabudowę mieszkaniową realizować w formie budynków parterowych lub dwukondygnacyjnych (parter + poddasze użytkowe), przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) – maksymalnie 1,0m,
 - b) maksymalna wysokość głównej kalenicy – 10,0m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach i kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰,
 - d) pokrycie i kolor dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, materiały dachówko-podobne w kolorze tradycyjnej dachówki.
- 2) budynki gospodarcze i garaże realizować w formie budynków parterowych, przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 0,5m,

- b) wysokość głównej kalenicy budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 5,5m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w granicach $30^\circ \div 45^\circ$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, kryte tym samym materiałem pokryciowym, jak dom; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy;
- 3) zabudowę usługową i produkcyjną należy realizować, jako uzupełniającą w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej, w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, a łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce, przy czym ustala się:
- a) wysokość posadowienia parteru wolnostojących budynków produkcyjnych lub usługowych (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 0,5m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w granicach $30^\circ \div 45^\circ$ i pokryciu dachowym w kolorze naturalnej dachówki, kryte tym samym materiałem pokryciowym, jak dom; w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
 - c) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i produkcji, przy czym liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych pracowników i klientów nie może być mniejsza niż 4 stanowiska na każde 100m^2 powierzchni użytkowej pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych,
 - d) zakazuje się produkcji i usług poligonowych,
 - e) obiekty zaplecza magazynowo-technicznego oddzielić optycznie od strony dróg publicznych;
- 4) usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna obiektów produkcyjnych i usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek;
- 5) wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 30%;
- 6) w przypadku rozbudowy lub budowy nowego budynku na działce położonej w bezpośrednim sąsiedztwie działki dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej budynkiem o tej samej funkcji i o wysokości kalenicy i kącie nachylenia połączy dachowych innych niż ustalono w § 2 ust. 1 pkt 1 lit. b i c, pkt 2 lit. b i c, pkt 3 lit b dopuszcza się odstępowanie od w/wym. ustaleń w zakresie, jak na działce sąsiedniej;
- 7) w obrębie korytarza elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem linii elektroenergetycznej; po likwidacji linii niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują; istniejące w granicach korytarza elektroenergetycznego budynki mieszkalne, gospodarcze, usługowe i garaże przeznacza się do zachowania;
- 8) istniejące obiekty do adaptacji na cele zgodne z ustaleniami planu;
- 9) istniejące budynki częściowo położone poza pokazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy - do adaptacji z możliwością nadbudowy, oraz z możliwością rozbudowy uwzględniającej nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 10) na działkach budowlanych o szerokości maksymalnej 16,00m dopuszcza się zbliżenie budynków mieszkalnych do 1,50m od granicy z działką sąsiednią lub ich sytuowanie bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu;
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków produkcyjnych i usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów szczególnych i innych ustaleń planu;
- 12) ogrodzenia od strony dróg publicznych winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym, z wykluczeniem substandardowych ogrodzeń, t.j. żelbetonowych prefabrykowanych i siatki na słupkach.

§ 3. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.36 KDd, 4.37 KDd, 4.38 KDd, 4.39 KDd, 4.40 KDd, przeznacza się do adaptacji istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych dojazdowych oraz ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania:

- 1) w obrębie linii rozgraniczających tych obszarów, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych niebędących budynkami, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 2) w korytarzach elektroenergetycznych dopuszcza się realizację w/wym. obiektów na warunkach właściciela linii elektroenergetycznej; po likwidacji linii niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się według rysunku planu;
- 4) ustala się wyposażenie drogi w jedną jezdnię o szerokości minimum 5,0m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości minimum 1,50m.

§ 4. Teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem EE o wymiarach 4,00m x 5,00m (dłuższy bok przyległy do obszaru 4.36 KDd) przeznacza się wyłącznie do budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów szczególnych i pozostałych ustaleń planu.

Rozdział III

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 5. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.29 MNp, 4.30 MNp, 4.31 MNp, 4.32 MNp, 4.33 MNp, 4.34 MNp, 4.35 MNp ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów, nie będących obiektami infrastruktury technicznej, „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” i „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 2) ponadnormatywna uciążliwość innych niż wymienione w pkt 1 obiektów usługowych i produkcyjnych nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor (zarządca) ma tytuł prawny;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez obiekty produkcyjne lub usługowe zlokalizowane w obszarach nie może przekroczyć poziomu określonego przepisami o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.29 MNp, 4.30 MNp, 4.31 MNp, 4.32 MNp, 4.33 MNp, 4.34 MNp, 4.35 MNp ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 60%;
- 5) ze względu na specyfikę położenia obszaru (daleko od obiektów zabytkowych, w tym także daleko od stanowisk archeologicznych stwierdzonych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski – AZP, a także daleko od zdefiniowanych w ustawie dóbr kultury współczesnej) nie występuje potrzeba formułowania warunków zagospodarowania w celu ochrony tych wartości; niemniej jednak w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty mające w oczywisty sposób cechy zabytkowe należy roboty przerwać, powiadomić o tym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Płocku i do czasu podjęcia przez ten Urząd stosownej decyzji robót ziemnych nie wznawiać.

Rozdział IV

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 6. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.29 MNp, 4.30 MNp, 4.31 MNp, 4.32 MNp, 4.33 MNp, 4.34 MNp, 4.35 MNp ustala się następujące warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 2) w obrębie obszarów dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych (niepublicznych) według potrzeb, o minimalnej szerokości pasa drogowego 8,00 m;
- 3) wydzielanie działek budowlanych z nieruchomości jest dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu z tej nieruchomości, zgodnie z rysunkiem planu, działek pod poszerzenia przyległych do tej nieruchomości istniejących dróg, wydzielenia dróg projektowanych oraz terenu urządzeń elektroenergetycznych oznaczonego symbolem EE;
- 4) ustala się możliwość łączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym zakazuje się wydzielania działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych istniejących lub wyznaczonych niniejszym planem lub dróg wewnętrznych dopuszczonych do wydzielenia niniejszym planem, za wyjątkiem

sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;

- 5) minimalną powierzchnię każdej nowowydzielanej działki budowlanej ustala się na 450 m² z tolerancją $\pm 5\%$, za wyjątkiem wydzielania działek budowlanych, na których realizowane byłyby drogi wewnętrzne, a także za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu przyległej działki budowlanej;
- 6) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70° a 120°;
- 7) wydzielenie działek budowlanych w obszarze 4.35 MNp z nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu o szerokości minimum 6,00m do pozostałej, nie objętej niniejszym planem części tej nieruchomości;
- 8) w wyniku podziału nieruchomości na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów nieruchomości podlegającej podziałowi, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

Rozdział V

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 7. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.29 MNp, 4.30 MNp, 4.31 MNp, 4.32 MNp, 4.33 MNp, 4.34 MNp, 4.35 MNp ustala się następujące warunki i wymagania dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) w oparciu o istniejące i projektowane na terenie miasta sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną i oświetleniową,
 - d) telekomunikacyjną,
 - e) gazową,przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu;
- 2) w obrębie obszarów dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej;
- 3) w obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych, przy czym nowe sieci z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasach drogowych dróg istniejących lub projektowanych, a także w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 3 t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz terenu ograniczonego pokazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 5) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszarów objętych niniejszym planem infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci tej infrastruktury;
- 6) ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów miasta Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów szczególnych), podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne;
- 7) przy zachowaniu przepisów szczególnych ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących jako czynnik grzewczy energię elektryczną, gaz ziemny, gaz propan-butan, olej opałowy lub węgiel kamienny o zawartości siarki palnej poniżej 0,3% lub odnawialne źródła energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obiektów budowlanych w obszarach z istniejących nadpowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, znajdujących się w granicach terenu objętego planem - na warunkach określonych przez operatora tychże linii elektroenergetycznych,
- b) budowę nowych, kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV według potrzeb i budowę elektroenergetycznej stacji transformatorowej w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem EE, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu,
- c) budowę kablowych linii elektroenergetyczno-oświetleniowych niskiego napięcia 0,4 kV stosownie do potrzeb (ze złączami kablowymi usytuowanymi w linii ogrodzeń działek budowlanych) - na warunkach określonych przez operatora sieci,
- d) przystosowanie istniejących w obrębie obszarów linii elektroenergetycznych do wymagań przepisów szczególnych.

§ 8. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.36 KDd, 4.37 KDd, 4.38 KDd, 4.39 KDd, 4.40 KD ustala się następujące warunki i wymagania dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) nakazuje się docelowe wyposażenie pasów drogowych dróg publicznych w obszarach co najmniej w kanalizację deszczową służącą odwodnieniu pasa drogowego oraz w instalację oświetleniową; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych i pozostałych ustaleń planu;
- 2) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszarów infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci tej infrastruktury.

Rozdział VI

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

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

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

Rozdział VII

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz sposobów zagospodarowania terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych

§ 10. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.29 MNp, 4.30 MNp, 4.31 MNp, 4.32 MNp, 4.33 MNp, 4.34 MNp, 4.35 MNp łączną powierzchnię sprzedażową i pomocniczą obiektów handlowych na pojedynczej działce budowlanej ustala się na maksymalnie 200m².

§ 11. W granicach pokazanego na rysunku planu terenu narażonego na osuwanie się mas ziemnych zakazuje się realizacji nowych budynków, a istniejące w tych granicach budynki przeznacza się do zachowania.

Rozdział VIII

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu

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

- 1) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.29 MNp, 4.30 MNp, 4.31 MNp, 4.32 MNp, 4.33 MNp, 4.34 MNp, 4.35 MNp – 20%;
- 2) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.36 KDd, 4.37 KDd, 4.38 KDd, 4.39 KDd, 4.40 KDd – 10%;
- 3) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem EE – 10%.

Rozdział IX

Przepisy końcowe

§ 13.1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.

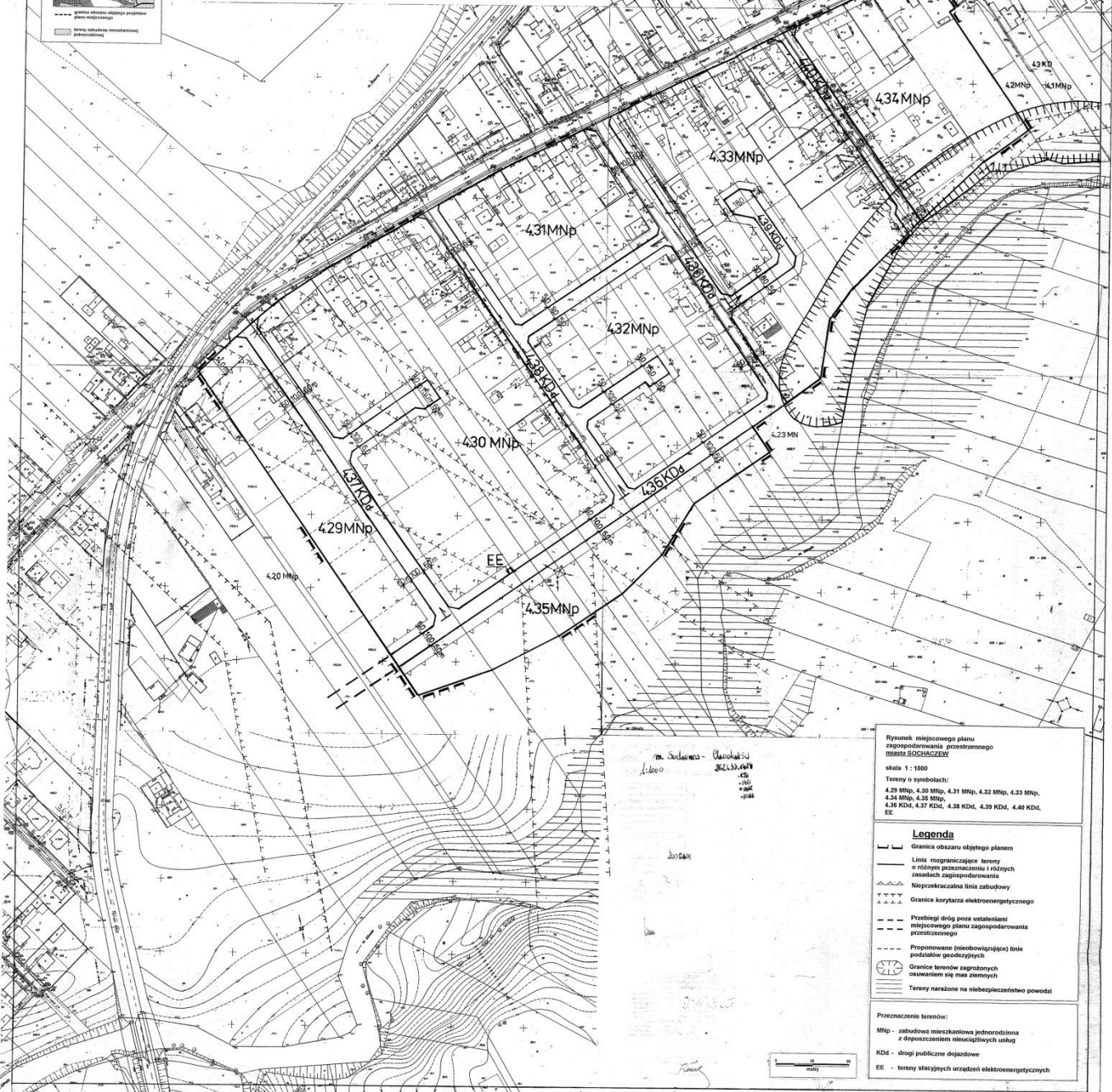
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy – Miasta Sochaczew.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sochaczewie:
Danuta Radzanowska



ZALĄCZNIK NR 1.
do uchwały nr XLVIII/447/09
Rady Miejskiej w Sochaczewie
P N z dnia 27 października 2009 r.



Im. Sedwana - Ciesielski
Albo 2024.10.14/14
43
+100
+100
+100

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta SOCHACZEW

skala 1 : 1000

Tereny o symbolach:
4.29 MNP, 4.30 MNP, 4.31 MNP, 4.32 MNP, 4.33 MNP,
4.34 MNP, 4.35 MNP,
4.36 KDa, 4.37 KDa, 4.38 KDa, 4.39 KDa, 4.40 KDa,
EE

Legenda

- Granice obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnym zastosowaniu zagospodarowania
- Nieprzeznaczona linia zabudowy
- Granice korytarza elektroenergetycznego
- Przebiegi dróg poza ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Proponowane (nieobowiązujące) linie podziałów geodezyjnych
- Granice terenów zagrożonych osłabieniem się mas ziemnych
- Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Przeznaczenie terenów:
MNP - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem nielicznych usług
KDa - drogi publiczne dojazdowe
EE - tereny stacyjnych urządzeń elektroenergetycznych



Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanego dla rejonu ulic Jasna – Rejtana.

Z uwagi na niezłożenie w wyznaczonym terminie żadnych uwag do ostatecznej wersji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma potrzeby rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sochaczewie:
Danuta Radzanowska

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew
sporządzanym dla rejonu ulic Jasna - Rejtana.

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

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, późniejszymi zmianami) obejmują:

- 1) Wykupy gruntów pod budowę nowych dróg lub ich poszerzenia – 7552m²,
- 2) Odszkodowania za naniesienia budowlane - 23907zł,
- 3) Utwardzenie jezdni tłuczniem – 8035m²,
- 4) Budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych:
 - a) kanalizacji sanitarnej - 1095mb,
 - b) przepompownia ścieków - 1 szt.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym podlega przepisom ustawy dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104, z późniejszymi zmianami), przy czym:

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sochaczewie:
Danuta Radzanowska

Podsumowanie

strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanego dla rejonu ulic Jasna - Rejtana

1. Podstawa prawna.

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. Urz. WE L 197 z 21.07.2001, str. 30; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 15, t. 6, str. 157),
- Art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz.1227 z późniejszymi zmianami).

2. Uzasadnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do rozwiązań alternatywnych.

W procedurze sporządzania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza tzw. „opcją zerową”, praktycznie nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych. Przesądziło o tym konkretne określenie przeznaczenia terenu objętego sporządzanym planem w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew”. Ponieważ na mocy obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium...” są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, to przy tak konkretnym i precyzyjnym określeniu przeznaczenia w „Studium...” nie było już miejsca na jakiegokolwiek inne poza „opcją zerową” warianty sporządzenia przedmiotowego planu.

3. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

W sporządzonej „Prognozie oddziaływania na środowisko” stwierdzono:

- Ze względu na specyfikę samego projektu planu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wyłącznie obiektów usługowych lub produkcyjnych o uciążliwości ograniczonej do granic własności) i specyfikę położenia terenu objętego projektem brak jest jakiegokolwiek, nawet potencjalnego wpływu, na istniejący system obszarów i obiektów chronionych w trybie przepisów o ochronie przyrody, w tym na obszary NATURA 2000.
- Przeprowadzona analiza projektu planu nie zasygnalizowała niebezpieczeństwa dużego negatywnego, a tym bardziej zagrażającego wpływu, wynikającego z wdrożenia projektu planu, na poszczególne komponenty środowiska.
- Projekt planu z punktu widzenia ochrony środowiska kwalifikuje się do dalszych etapów procedury mającej na celu jego zatwierdzenie bez potrzeby jego korygowania.

4. Opinie właściwych organów.

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania tego planu na środowisko przedłożono do zaopiniowania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu przy piśmie GPA. 7321-39-17/09 z dnia 19.05.2009r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem RDOŚ-WOOS-I-IA-7041-1106/09 z dnia 15.06.2009r. pozytywnie zaopiniował przedłożone dokumenty nie wnosząc żadnych uwag. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie pismem ZNS.711-31/09 z dnia 09.06.2009r. uzgodnił bez uwag przedłożone dokumenty.

5. Zgłoszone uwagi i wnioski.

Wnioski tych organów i instytucji, które zdecydowały się na ich złożenie po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu, zostały uwzględnione i wpłynęły na ostateczny kształt ustaleń planu. Dotyczyły to w szczególności wniosków:

- Wojewody Mazowieckiego - pismo WRR-III-7041/1301/05 z dnia 24.11.2005r.,

- Zarządu Województwa Mazowieckiego w Warszawie - pismo SRI.III.7323-451/P/2005 z dnia 04.11.2005r.,
- Zakładu Energetycznego Łódź - Teren SA - pismo 10-MR-000176-2005 z dnia 10.11.2005r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie - pismo ZNS.711-16/05 z dnia 08.11.2005r.

Natomiast pomimo zapewnienia społeczeństwu i organizacjom ekologicznym możliwości zgłoszenia wniosków i uwag, zarówno na etapie przystąpienia do sporządzenia planu jak i na etapie wykładania do publicznego wglądu ostatecznej wersji projektu planu, w ustawowych terminach żadne wnioski czy uwagi w przedmiotowej procedurze nie wpłynęły.

6. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było wymagane i nie zostało przeprowadzone, a uzasadnienie takiego rozstrzygnięcia zwarte jest w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. Stanowisko takie podzielili, zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie jak i Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie, nie zgłaszając w wyżej cytowanych dokumentach żadnych zastrzeżeń.

7. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji ustaleń planu.

W trakcie realizacji ustaleń przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma potrzeby specjalnego monitorowania wpływu ustaleń planu na środowisko, gdyż:

- z „Prognozy oddziaływania planu na środowisko” nie wynika aby jakikolwiek komponent środowiska był zagrożony,
- nie pogorszenie lub poprawa stanu środowiska nie jest głównym celem sporządzania planu.

Dlatego nie proponuje się żadnych dodatkowych metod, ani nie formułuje specjalnych wniosków dotyczących częstotliwości odnośnie monitorowania skutków realizacji planu. W tym zakresie zupełnie wystarczający monitoring skutków realizacji przedmiotowego planu zapewni okresowa analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (w tym także w zakresie środowiska przyrodniczego), do której Burmistrz Miasta Sochaczew jest zobowiązany na mocy art. 32 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sochaczewie:
Danuta Radzanowska