

UCHWAŁA NR LIV/509/10
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
z dnia 23 marca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla rejonu ulicy Płockiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art.20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XV/140/07 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 4 września 2007 r. 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: **14.88 KDI, 14.89 KDd, 14.90 KDd, 14.91 KDd, 14.92 KDd, 14.93 KDd, 14.94 KDw, 14.95 KDd, 14.96 KDd, 14.97 KDd, 14.98 MNp, 14.99 MNp, 14.100 MNp, 14.101 MNp, 14.102 MNp, 14.103 MNp, 14.104 MNp, 14.105 MNp, 14.106 MNp, 14.107 MNp, 14.108 KDw, 14.109 WS, 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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 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) część graficzna (rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący **załącznik nr 1**), obejmująca następującą treść :
 - a) granice 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,

- 2) rozstrzygnięcia 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 planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej 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) **korytarzach elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych, których granice pokazane zostały na rysunku planu;
- 11) **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 **14.98 MNp, 14.99 MNp, 14.100 MNp, 14.101 MNp, 14.102 MNp, 14.103 MNp, 14.104 MNp, 14.105 MNp, 14.106 MNp, 14.107 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 1,0 m,
 - b) maksymalna wysokość głównej kalenicy – 10,0 m,
 - 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 0,5 m,
 - b) wysokość głównej kalenicy budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 5,5 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w granicach 30⁰ ÷ 45⁰ 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 lub produkcyjną należy realizować, jako funkcję uzupełniającą w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na działce budowlanej, w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, przy czym ustala się:

- a) o ile w dalszej części uchwały nie ustalono inaczej łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
 - b) wysokość posadowienia parteru wolnostojących budynków produkcyjnych lub usługowych (mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) maksymalnie 0,5 m,
 - c) 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,
 - d) zakazuje się produkcji i usług poligonowych,
 - e) obiekty zaplecza magazynowo-technicznego oddzielić optycznie od strony dróg publicznych;
- 4) usytuowanie i forma architektoniczna obiektów produkcyjnych i usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek;
 - 5) w obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielem linii elektroenergetycznej; po likwidacji lub przebudowie linii (n.p. poprzez skablowanie) niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują; istniejące w granicach korytarza elektroenergetycznego budynki mieszkalne przeznacza się do zachowania;
 - 6) istniejące obiekty do adaptacji na cele zgodne z ustaleniami planu;
 - 7) istniejące budynki częściowo położone poza pokazaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy - do adaptacji z możliwością nadbudowy, oraz z możliwością rozbudowy uwzględniającej nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży oraz budynków produkcyjnych i usługowych bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu przepisów szczególnych i innych ustaleń planu;
 - 9) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na 35 %;
 - 10) ogrodzenia od strony dróg publicznych winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym; zakazuje się realizacji substandardowych ogrodzeń żelbetowych prefabrykowanych i siatki na słupkach.

§ 3 Obszary oznaczone na **rysunku planu** symbolami: **14.88 KD_l**, **14.89 KD_d**, **14.90 KD_d**, **14.91 KD_d**, **14.92 KD_d**, **14.93 KD_d**, **14.94 KD_w**, **14.95 KD_d**, **14.96 KD_d**, **14.97 KD_d**, **14.108 KD_w**, przeznacza się do adaptacji istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg, odpowiednio, drogi publicznej lokalnej – symbol z literami **KD_l**, dróg publicznych dojazdowych – symbole z literami **KD_a** i dróg wewnętrznych – symbole z literami **KD_w** 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 elektroenergetycznych; po likwidacji lub przebudowie linii (n.p. poprzez skablowanie) niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się według rysunku planu;
- 4) szerokość jezdni ustala się na minimum 5,0 m za wyjątkiem dróg wewnętrznych **14.94 KDw** i **14.108 KDw**, dla których nie ustala się szerokości jezdni.

§ 4 Obszar oznaczony na **rysunku planu** symbolem **14.109 WS** przeznacza się pod wody powierzchniowe - istniejący rów melioracyjny oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury wodnej i innej związanej z drożnością cieków i retencją wód;
- 2) przy zachowaniu przepisów szczególnych dopuszcza się prowadzenie w poprzek istniejącego rowu melioracyjnego dróg wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 5 Teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony symbolem **EE** o wymiarach 6,0 m x 5,0 m przeznacza się wyłącznie do budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem przepisów szczególnych.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 6. Dla obszarów o symbolach **14.98 MNp**, **14.99 MNp**, **14.100 MNp**, **14.101 MNp**, **14.102 MNp**, **14.103 MNp**, **14.104 MNp**, **14.105 MNp**, **14.106 MNp**, **14.107 MNp**, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) zakazuje się realizacji nowych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych i to zarówno tych „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”, jak i tych „mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu tychże przepisów szczególnych;
- 2) ponadnormatywna uciążliwość 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 oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNp**, nie może przekroczyć poziomu określonego przepisami szczególnymi o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 4) dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNp**, ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum **60 %**;
- 5) ze względu na specyfikę położenia obszarów objętych planem (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

§ 7. Dla obszarów oznaczonych symbolami : **14.98 MNp, 14.99 MNp, 14.100 MNp, 14.101 MNp, 14.102 MNp, 14.103 MNp, 14.104 MNp, 14.105 MNp, 14.106 MNp, 14.107 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 6,0 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, wydzielania 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 wydzielania 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) minimalną szerokość frontu każdej nowowydzielanej działki budowlanej ustala się na 16,0 m, za wyjątkiem obszarów **14.103 MNp** i **14.104 MNp**, dla których minimalną szerokość frontu działki budowlanej ustala się na 12,0 m;
- 7) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70^0 a 120^0 ;
- 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

§ 8. Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **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 obszarów, 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) przy zachowaniu przepisów szczególnych dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracji szczegółowej znajdującego się w obszarze **14.98 MNp** oraz zmianę jego przebiegu w obrębie działki, na której się znajduje;
- 7) ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów miasta Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów szczególnych), podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne;
- 8) ustala się przyszłościowe zaopatrzenie obszarów objętych niniejszym planem w gaz ziemny gazociągami realizowanymi na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej z wykorzystaniem gazu do celów grzewczych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obiektów budowlanych w obszarach z istniejących napowietrznych 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 korytarzy elektroenergetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV do wymagań przepisów szczególnych;
- 10) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnych i przyłączenia do tych sieci na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 11) zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej, na której znajduje się budynek mieszkalny, uwzględnić musi pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów samochodowych przy dotrzymaniu minimalnego wskaźnika - 1 miejsce parkingowe dla samochodów osobowych na każdy jeden lokal mieszkalny;
- 12) zagospodarowanie terenu działki budowlanej, na której znajduje się zabudowa produkcyjna lub usługowa, 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 3 stanowiska parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych.

§ 9. Dla obszarów oznaczonych symbolami : **14.88 KDl, 14.89 KDd, 14.90 KDd, 14.91 KDd, 14.92 KDd, 14.93 KDd, 14.94 KDw, 14.95 KDd, 14.96 KDd,**

14.97 KdD, 14.108 KdW 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 w obszarach co najmniej w kanalizację deszczową służącą odwodnieniu pasa drogowego oraz w instalację oświetleniową;
- 2) dopuszcza się realizację innych niż wymienione w pkt 1 urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych i pozostałych ustaleń planu;
- 3) przy zachowaniu przepisów szczególnych dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracji szczegółowej znajdującego się w obszarze **14.96 KdD** oraz zmianę jego przebiegu w obrębie działek, na których się znajduje.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

§ 10. 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 ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU TERENU

§ 11. Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNp** łączną powierzchnię sprzedażową i pomocniczą obiektów handlowych ustala się na maksymalnie 200 m².

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 : **14.98 MNp, 14.99 MNp, 14.100 MNp, 14.101 MNp, 14.102 MNp, 14.103 MNp, 14.104 MNp, 14.105 MNp, 14.106 MNp, 14.107 MNp – 20%**;
- 2) dla obszarów oznaczonych na rysunkach planu symbolami : **14.88 KDI, 14.89 KDd, 14.90 KDd, 14.91 KDd, 14.92 KDd, 14.93 KDd, 14.94 KDw, 14.95 KDd, 14.96 KDd, 14.97 KDd, 14.108 KDw – 10%**.
- 2) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **14.109 WS i EE – 10%**.

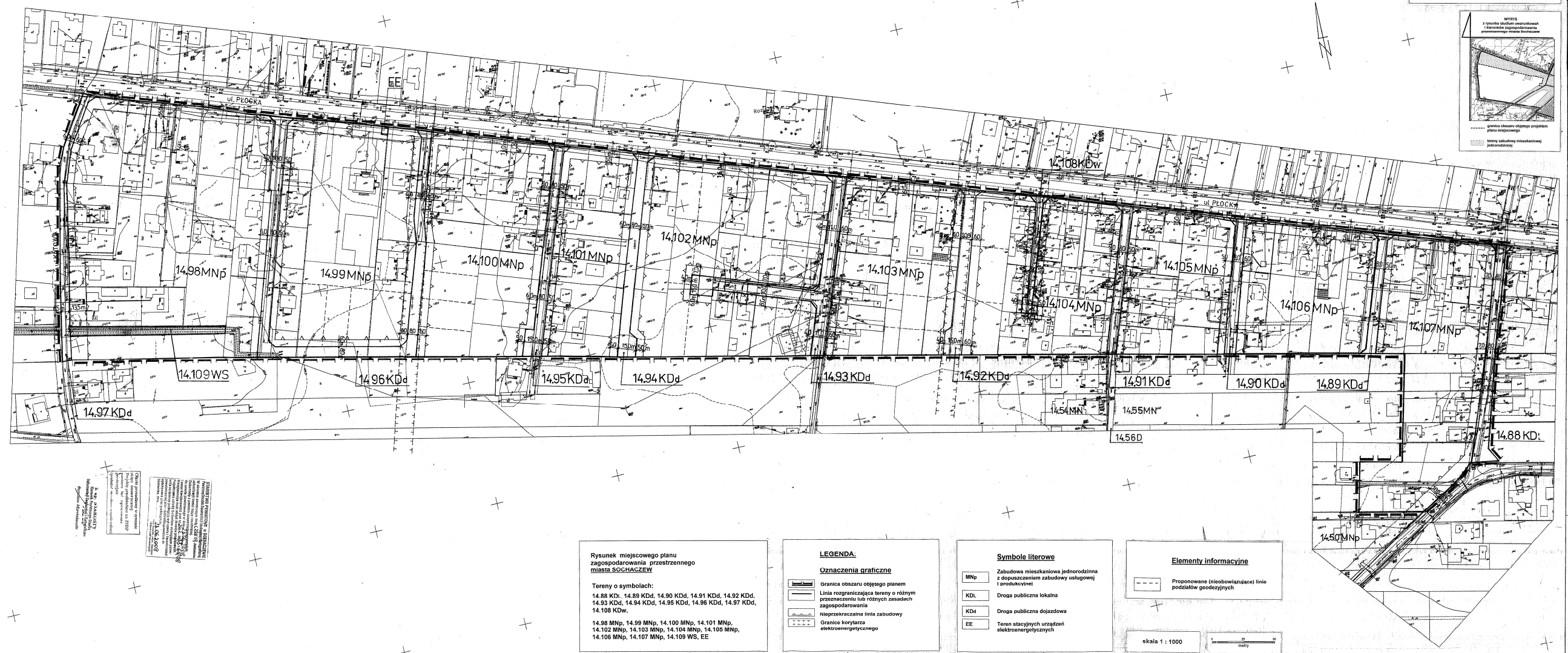
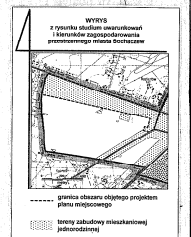
ROZDZIAŁ IX PRZEPISY KOŃCOWE

§ 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.

ZALĄCZNIK NR 1
do uchwały nr LIV/509/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 23 marca 2010 r.



Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta SOCHACZEW

Tereny o symbolach:
14.88 KD, 14.89 KDd, 14.90 KDd, 14.91 Kdd, 14.92 Kdd, 14.93 KDD, 14.94 Kdd, 14.95 Kdd, 14.96 Kdd, 14.97 Kdd, 14.108 KDw,
14.98 MNp, 14.99 MNp, 14.100 MNp, 14.101 MNp,
14.102 MNp, 14.103 MNp, 14.104 MNp, 14.105 MNp, 14.106 MNp, 14.107 MNp, 14.109 WS, EE

LEGENDA:

Oznaczenia graficzne

Granicz obszaru objętego planem
Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym czasie zagospodarowania
Nieprzekraczalna linia zabudowy
Granice korytarza elektroenergetycznego

Symbole literowe

MNp Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z doposażeniem zabudowy usługowej i produkcyjnej
KDL Droga publiczna lokalna
KDd Droga publiczna dojazdowa
EE Teren stacyjny urządzeń elektroenergetycznych

Elementy informacyjne

Propozowane (nieobowiązujące) linie podziałów geodezyjnych

skala 1 : 1000

WOJ. mazowieckie
Powiat sochaczewski
Miasto Sochaczew
ul. Płocka 2a
07-100 Sochaczew
wg zakt. nr 1 do uch. nr XV/140/07

Mapa sytuacyjno-wysokościowa
dla celów projektowych
w skali 1 : 1000
Mapę wykonano na podstawie mapy zasadniczej państwa archiwalnej kopii skraj nr: 282.433.171, 282.433.172, 282.433.173, 282.433.174, 282.433.181, 282.433.179 oraz formuły uzupełniającej z datą mapy 2009

Wykonawca:
Usługi Geodezyjne i Kartograficzne
"GEOIRIS" S.A.
Geodekta Uprawnion/
Tomasz Szatan
nr upraw. 17250
KERO: 399/2008
Lcdz. dr. 18.05.2008.

**Załącznik nr 2
do uchwały nr LIV/509/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 23 marca 2010 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzonego dla rejonu ulicy Płockiej.

Po zapoznaniu się z następującymi uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzonego dla rejonu ulicy Płockiej:

- 1) uwagą złożoną dnia 28 grudnia 2009 r. przez Państwa Hannę i Wacława Kołodziejskich, zam. ul. Kasprowicza 10, 96-500 Sochaczew
- 2) uwagą złożoną dnia 30 grudnia 2009 r. przez Panią Annę Śmigiera, zam. ul. 1 Maja 4/2, 96-500 Sochaczew

postanawia się nie uwzględnić tych uwag.

Uzasadnienie:

Ad. 1) Uwaga wniesiona dnia 28.12.2009 r. przez Państwa Hannę i Wacława Kołodziejskich kwestionuje przewidywaną w projekcie planu na działce nr ewid. 1359, będącej ich własnością, zatokę (plac) do zawracania pojazdów, usytuowaną na końcu przewidzianej planem publicznej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 14.95 KDd (ul.Kasprowicza). Jako uzasadnienie swojej uwagi Państwo Kołodziejscy argumentowali, że:

- ul. Kasprowicza ma swój bieg poza granicami terenu objętego projektem planu i dlatego jest ona zbędna w miejscu, gdzie została zaprojektowana,
- w miejscu projektowanej zatoki do zawracania stoi podwójny słup energetyczny.

Uwagi nie można uwzględnić, gdyż:

1. Ulica Kasprowicza jest stosunkowo długą - ok. 200-metrową, nieprzelotową, publiczną drogą (ulicą miejską) o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m. Zgodnie z § 125 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. nr 43 poz. 430) na zakończeniu takiej ulicy należy wykonać plac do zawracania samochodów. W stanie istniejącym na końcu ul. Kasprowicza brak jest placu do zawracania samochodów.

Ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany dla rejonu ulicy Płockiej nie obejmuje całej długości ul. Kasprowicza -

bez końcowego odcinka długości 30,0 m, to plac ten zaprojektowano jeszcze w granicach terenu objętego planem, możliwie najbliżej końca ulicy, kosztem działki nr ewid. 1359. Ma on postać rozszerzenia ulicy Kasprowicza o 7,0 m na całej szerokości (ok. 20,0 m) działki nr ewid. 1359 i w niczym nie komplikuje możliwości zagospodarowania pozostałej części działki jako działki budowlanej.

2. Koszty urządzenia placu do zawracania uwzględniają m.in. podnoszoną w przedmiotowej uwadze konieczność likwidacji kolizji z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną niskiego napięcia. Ten stosunkowo niewielki składnik kosztów nie może być istotną przeszkodą dla radykalnej poprawy bezpieczeństwa komunikacyjnego i komfortu użytkowników ulicy, jaka osiągnięta zostanie poprzez urządzenie placu do zwracania samochodów w wersji planowanej. Nadmienić przy tym należy, że obydwie działki przyległe do końcowego, ok. 30 - metrowego odcinka ul. Kasprowicza są zabudowane i zlokalizowanie tam placu do zwracania wiązałoby się z koniecznością poniesienia jeszcze większych kosztów niż w przypadku kwestionowanej przedmiotową uwagą wersji projektowanej planem.
3. Zakładając hipotetycznie, że w przyszłości dojdzie do przedłużenia ulicy Kasprowicza lub połączenia jej z siecią innych ulic, w efekcie czego plac do zawracania w miejscu obecnie planowanym stanie się zbędny, to bez dodatkowych nakładów będzie on pełnił z powodzeniem funkcję parkingu. Parking taki na terenie, gdzie projekt planu dopuszcza zabudowę produkcyjną lub usługową jako funkcje uzupełniające dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, znacznie uatrakcyjni najbliższe mu działki, jako potencjalne miejsce lokalizacji tego rodzaju zabudowy. Skorzystają na tym m.in. właściciele działki nr ewid. 1359 - autorzy przedmiotowej uwagi. Nie można zatem podzielić poglądu, że plac do zawracania zaprojektowany w miejscu i kształcie, jak to pokazano na rysunku planu, jest zbędny.

Ad. 2) Uwaga złożona dnia 30.12.2009 r. przez Panią Annę Śmigiera kwestionuje przede wszystkim południową granicę terenu objętego projektem planu, wnosząc o jej przesunięcie daleko na południe, aż do ul. Lubiejewskiej i granic administracyjnych miasta. Ponadto uwaga kwestionuje także zatokę (plac) do zwracania pojazdów usytuowaną na działce 1359, na zakończeniu ulicy dojazdowej oznaczonej w projekcie planu symbolem 14.95 KDd. Pierwsza z w/wym. kwestii jest uzasadniona słabymi klasami bonitacyjnymi gruntów rolnych położonych na południe od terenu, którego projekt planu dotyczy. Drugą kwestię podniesioną w uwadze uzasadniono z użyciem argumentów podobnych do tych, które są zawarte w uwadze z dnia 28.12.2009 r. Państwa Hanny i Wacława Kołodziejskich.

Uwagi nie można uwzględnić, gdyż:

1. Kwestionowana w uwadze południowa granica terenu objętego sporządzanym planem wynika wprost z ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” zatwierdzonego uchwałą nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r., z którym to Studium

jako dokumentem nadrzędnym plan musi być zgodny. W Studium tym precyzyjnie wyznaczono południową granicę terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Płockiej i ta właśnie granica stanowi południową granicę terenu objętego kwestionowanym projektem planu.

2. Argumenty, które przemawiają za nieuwzględnieniem uwagi w jej części kwestionującej zatokę (plac) do zawracania pojazdów, usytuowaną na działce nr ewid. 1359, zawarte są w powyższym fragmencie uzasadnienia, dotyczącym sposobu rozpatrzenia uwagi z dnia 28.12.2009 r. złożonej przez Państwa Hannę i Wacława Kołodziejskich. Uwaga Pani Anny Śmigiera praktycznie nie wnosi nic nowego w tej sprawie.

Pozytywną opinię na temat projektu planu w całości (a więc również na temat kwestionowanych w przedmiotowych uwagach - zatoki do zawracania pojazdów oraz południowej granicy terenu objętego sporządzanym planem) wyraziła również Miejska Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał także wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia organów i instytucji kompetentnych w tym zakresie.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściciele nieruchomości, których interes zostanie naruszony ustaleniami planu, mogą żądać od miasta odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części lub też zamiany nieruchomości na inną.

Załącznik nr 3
do uchwały nr LIV/509/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 23 marca 2010 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanym na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XV/140/07 z dnia 4 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew (dotyczy fragmentu miasta przy ulicy Płockiej od ulicy Kątowej do ulicy Chłopińskiego w obrębie geodezyjnym „Sochaczew Za Bzurą”, przeznaczonego pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyodrębnieniem dróg publicznych i z dopuszczeniem na poszczególnych działkach budowlanych nieuciążliwej zabudowy produkcyjno - usługowej jako zabudowy towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu).

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

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

- 1) Wykup nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne – 6126 m²,
- 2) Utwardzenie dróg - 10075 m²,
- 3) Budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych:
 - a) sieci wodociągowej - 406 mb,
 - b) kanalizacji deszczowej - 2015 mb,
 - c) kanalizacji sanitarnej - 2015 mb,
 - d) oświetlenia ulicznego na słupach - 10 szt.

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym podlega przepisom ustawy dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. 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.

**Załącznik nr 4
do uchwały nr LIV/509/10
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 23 marca 2010 r.**

Podsumowanie

**strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanego
dla rejonu ulicy Płockiej**

1. Podstawa prawna.

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. 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 2008 r. 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”, praktyczne 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 przez Radę Miejską w Sochaczewie 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. 7321-43-13/09 z dnia 15.10.2009 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem RDOŚ-14-WOOS-I-IA-7041-1606/09 z dnia 16.11.2009 r. pozytywnie zaopiniował przedłożone dokumenty nie wnosząc żadnych uwag. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie pismem ZNS.711-52/09 z dnia 13.11.2009 r. 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. Dotyczyło to w szczególności wniosków:

- Wojewody Mazowieckiego - pismo WI.III.7041/950/07 z dnia 29.10.2007 r.,
- Zarządu Województwa Mazowieckiego w Warszawie – pismo MBP.PP.7323-129-Pf/2007 z dnia 03.10.2007 r.,
- Komendy Wojewódzkiej Policji z siedzibą w Radomiu - pismo C-5394/07 z dnia 19.10.2007 r.,
- Zakładu Energetycznego Łódź - Teren SA - pismo 10-RR-000816-2007/8701 z dnia 26.09.2007 r.,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie - pismo ZNS.711-4/07 z dnia 10.10.2007 r.

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 projektu planu, w ustawowych terminach żadne wnioski czy uwagi dotyczące problematyki oddziaływania projektu planu na środowisko w przedmiotowej procedurze nie wpłynęły. Dwie uwagi jakie zostały złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu dotyczyły wyłącznie spraw z zakresu ładu przestrzennego i w żaden sposób nie wiązały się ze sprawami ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

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 zawarte 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 jakkolwiek 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami).

Przewodnicząca Rady
/-/Danuta Radzanowska