

UCHWAŁA NR XLIII/350/05
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
z dnia 26 kwietnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

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), a także art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz Uchwałą nr XXXIV/359/01 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 3 kwietnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew a także Uchwałą nr LXIII/614/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 24 września 2002 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XXXIV/359/01 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 3 kwietnia 2001 r. Rada Miejska w Sochaczewie uchwala co następuje :

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dotyczący fragmentów miasta oznaczonych na rysunkach planu będących **Załącznikami nr 1 i nr 2** do niniejszej uchwały symbolami **5.55 MNp, 5.56 MNp, 5.57 D, 14.54 MN, 14.55 MN i 14.56 D**.
2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu,
 - 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.
3. Ilekroć w niniejszej uchwale 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 stanowiący załącznik do uchwały,
 - 4) **korytarzach elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych,
 - 5) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

4. Na rysunku planu, będącym jej integralną częścią, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu :
- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granice korytarzy elektroenergetycznych,
 - 5) charakterystyczne wymiary.

§ 2.

1. Dla obszarów objętych planem ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz ogólne warunki i zasady ich zagospodarowania :

- 1) Tereny komunikacji oznaczone symbolami, w których występuje litera **D** przeznacza się do adaptacji istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych ulic dojazdowych.
W obrębie linii rozgraniczających tych terenów, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych nie będących budynkami, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu.
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami, w których występują litery **MN** przeznacza się do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami.
Wielkość i forma architektoniczna obiektów gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek.
- 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej lub usługowej, oznaczone symbolami, w których występują litery **MNp** przeznacza się do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami, a także zabudowy usługowo-produkcyjnej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności, realizowanej w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego:
 - a) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usługi i produkcji,
 - b) zakazuje się realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych i to zarówno tych „wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko” i tych, „dla których raport oddziaływania na środowisko może być wymagany”,

- c) o ile w dalszym ciągu niniejszej uchwały nie ustalono inaczej usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna obiektów produkcyjnych i usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek, a ich łączna powierzchnia użytkowa nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce,
- d) wysokość budynków mieszkalnych w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).

2. Plan ustala następujące zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

- 1) O ile w dalszej części niniejszej uchwały nie postanowiono inaczej, ustala się możliwość scalania i podziału na działki budowlane terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami, w których występują litery **MN** lub **MNp** pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
 - a) Na terenach oznaczonych symbolami, w których występują litery **MN** lub **MNp** ustala się minimalne szerokości nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną:
 - wolnostojącą - 18 m,
 - bliźniaczą - 14 m,
 - b) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.
 - c) Minimalną powierzchnię pojedynczej, nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 600 m².

3. Ustala się następujące zasady obsługi obszarów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Ustala się utrzymanie istniejących oraz realizację projektowanych sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów komunikacji.
- 2) Ustala się docelowe wyposażenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami, w których występują litery **MN** lub **MNp**, w sieci:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną,
 - d) gazową,
 - e) telekomunikacyjną

przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.

- 3) Dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz realizację projektowanych sieci infrastruktury technicznej na terenach o innych funkcjach, w pasach terenu

pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

- 4) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub ich oczyszczanie do wymaganego przepisami szczególnymi stopnia na oczyszczalniach indywidualnych.
- 5) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych w indywidualnych pojemnikach z wywozem na odpowiednie wysypisko śmieci w systemie obowiązującym na terenie miasta Sochaczew, przy czym odpady niebezpieczne związane z produkcją lub usługami muszą być utylizowane przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne.
- 6) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych pasów drogowych do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające, umiejscowione przed zrzutem tych ścieków do wód powierzchniowych.

4. Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

- 1) Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MN** lub **MNp**, ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną t.j. powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną w wielkości 70% powierzchni każdej działki budowlanej.

§ 3.

Plan ustala następujące szczegółowe przeznaczenie terenów oraz lokalne warunki i zasady zagospodarowania i użytkowania terenów:

5.55 MNp - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Istniejące w obszarze obiekty budowlane przeznacza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie.

5.56 MNp - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Istniejące w obszarze obiekty budowlane przeznacza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie. Istniejące budynki częściowo położone poza pokazaną na **rysunku planu** nieprzekraczalną linią zabudowy - do adaptacji z możliwością rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę budynków mieszkalnych na działkach nr ewid. 481, 482, 485, 486, 487 i 488 w śladzie istniejących rzutów tych budynków.

5.57 D - Tereny komunikacji. Ulica dojazdowa – droga publiczna gminna.

14.54 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Istniejące w obszarze obiekty budowlane przeznacza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie.

14.55 MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Istniejący budynek częściowo położony poza pokazaną na **rysunku planu** nieprzekraczalną linią zabudowy - do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie, z możliwością rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz możliwością nadbudowy w śladzie istniejącego rzutu tego budynku.

14.56 D - Tereny komunikacji. Ulica dojazdowa – droga publiczna gminna.**§ 4**

Dla obszarów objętych niniejszą Uchwałą ustala się, że stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu wynosić będzie zero procent.

§ 5

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Maciej Małecki

ZAŁĄCZNIK NR 1.
do uchwały nr XLIII/350/05
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 26 kwietnia 2005 r.








ZAŁĄCZNIK NR 2.

do uchwały nr XLIII/350/05
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 26 kwietnia 2005 r.



Legenda

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy

Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta **SOCHACZEW**

skala 1 : 1000

Tereny o symbolach: 14.54 MN,
14.55 MN i 14.56 D