

**UCHWAŁA NR XLVIII/391/05**  
**RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE**  
**z dnia 20 września 2005 r.**

w sprawie zmiany 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, ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806 i Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717) 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 XVIII/138/03 z dnia 4 listopada 2003 r. Rada Miejska w Sochaczewie po stwierdzeniu pełnej zgodności z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” uchwała co następuje:

**§1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącą fragmentu miasta oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **1.14 U/MN**.

2. Niniejszą zmianą planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu,
- 8) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

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

- 1) Część graficzna (rysunek planu w skali 1 : 1000), stanowiąca **załącznik nr 1**, obejmująca następującą treść :
  - a) granica obszaru objętego zmianą planu,
  - b) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) charakterystyczne wymiary,
  - e) skupiska drzewostanu wysokiego podlegającego ochronie.
- 2) Rozstrzygnięcie dotyczące uwagi 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. 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 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu granicami obszaru planu 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 planu na warunkach opisanych w tekście planu,
  - 7) **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,
  - 8) **udziale terenów zieleni** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalony planem dla obszaru planu, uzyskany z podzielenia sumy niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni terenu przez powierzchnię całego terenu objętego planem,
  - 9) **stanie istniejącym zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu,

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

§ 2. Obszar oznaczony na **rysunku planu**, będącym **załącznikiem nr 1** do uchwały symbolem **1.14 U/MN** przeznaczona się do realizacji nieuciążliwych obiektów usługowych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania :

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
  - a) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni obszaru objętego planem ustala się na maksimum 60%, a udział terenów zieleni na minimum 15%.
  - b) Ustala się wysokość budynków w obszarze w przedziale od trzech do ośmiu kondygnacji nadziemnych.
  - c) Dopuszcza się adaptację i rozbudowę istniejącego budynku gospodarczego usytuowanego wzdłuż południowej granicy obszaru i adaptację istniejącego budynku - kiosku handlowego usytuowanego w południowo-zachodniej części obszaru pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
  - d) Istniejący budynek handlowy w północno-zachodniej części obszaru kolidujący z linią rozgraniczającą ulicy dojazdowej miejskiej (oznaczonej symbolem 8.15 KD), a także istniejący budynek byłego przedszkola w centralnej części obszaru przeznaczona się do likwidacji.
  - e) W pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic (przylegających do obszaru od północnej i zachodniej strony) a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, reklam i zieleni oraz miejsc parkingowych z poszanowaniem pozostałych ustaleń planu.
  - f) Wyklucza się budowę ogrodzeń od strony dróg publicznych.
  - g) W przypadku usytuowania budynku poza nieprzekraczalną linią zabudowy (w głębi działki) zaleca się podkreślenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy 1-go Maja elementami zagospodarowania terenu np. mała architektura, nawierzchnia, zieleń, oświetlenie.
  - h) Do wykończenia obiektu i zagospodarowania terenu należy używać materiałów o wysokich walorach estetycznych i użytkowych. Wyklucza się używanie materiałów pospolitych n.p. siding, blacha trapezowa.
  - i) Ustala się, że wszystkie działki wchodzące w skład obszaru podlegają wspólnemu i jednolitemu architektonicznie zagospodarowaniu.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
  - a) Zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów szczególnych i to zarówno tych „wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko”

jak i tych, „dla których raport oddziaływania na środowisko może być wymagany” – z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

- b) Uciążliwość akustyczna wynikająca z działalności obiektów usługowych winna zamykać się w granicach terenu objętego zmianą planu.
- c) Zjazdy z ulicy lokalnej powiatowej (ul. 1-go Maja) i dojazdowej miejskiej (oznaczonej symbolem 8.15 KD – ul. Ułanów Jazłowieckich) należy realizować w miejscach nie wymagających wycinki drzew rosnących w pasach tych ulic.
- d) Nakazuje się ochronę cennego drzewostanu wysokiego w granicach terenu pokazanego na rysunku planu polegającą na tym, że wycinka tego drzewostanu dopuszczalna jest tylko wówczas, gdy :
  - służy poprawie warunków sanitarnych i zdrowotnych tego drzewostanu i potwierdzona jest stosowną ekspertyzą dendrologiczną,
  - zostanie zastosowana odpowiednia kompensacja przyrodnicza w granicach obszaru objętego planem.
- e) W trakcie rozbiórki istniejącego budynku przedszkola należy bezwzględnie przestrzegać przepisów dotyczących postępowania z materiałami niebezpiecznymi (azbestem).

### 3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- a) Podziały działek objętych planem dopuszcza się wyłącznie wzdłuż linii rozgraniczających stanowiących zarazem granice obszaru objętego planem.
- b) Dopuszcza się scalanie działek objętych planem bez ograniczeń.

### 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- a) Obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez co najwyżej dwa zjazdy z istniejącej ulicy lokalnej powiatowej (ul. 1-go Maja) przylegającej do obszaru objętego planem od strony zachodniej; dopuszcza się uzupełniającą obsługę komunikacyjną poprzez co najwyżej jeden zjazd z projektowanej ulicy dojazdowej miejskiej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.15 KD), przylegającej do obszaru od strony północnej. Miejsca lokalizacji zjazdów, a także szczegółowe warunki ich realizacji należy uzgodnić na etapie projektu budowlanego z odpowiednimi zarządcami ulic.
- b) Zagospodarowanie terenu musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i zabudowy mieszkaniowej.

Ilość miejsc parkingowych w obszarze ustala się w stosunku do :

- powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych – 6 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży,

- powierzchni użytkowej w usługach innych – 4 miejsc parkingowych na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - ilości mieszkań – 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.
- c) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszaru w następujące sieci :

- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- elektroenergetyczną i oświetleniową,
- telekomunikacyjną,
- ciepłowniczą,
- gazową,

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

- d) W obrębie obszaru dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych, przy czym nowe sieci z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- e) 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), związane z funkcjonowaniem usług lub zabudowy mieszkaniowej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne.

**5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.**

- a) Do czasu rozbiórki istniejącego budynku byłego przedszkola w centralnej części obszaru teren byłego przedszkola należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepowołanych.
- b) Do czasu uzyskania pozwolenia na budowę jakiegokolwiek obiektu w obszarze w oparciu o ustalenia niniejszego planu istniejące w obszarze budynki użytkowane na dzień wejścia w życie planu należy wykorzystywać w sposób niezmieniony, a pozostały teren użytkować w stanie istniejącym zagospodarowania terenu.

**6. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu.**

Preferowana forma zabudowy – wielofunkcyjny obiekt usługowo-handlowy mieszczący kawiarnię, restaurację, hotel, kino lub salę widowiskową itp. Dopuszcza się w obszarze realizację tylko jednej, jednoprzestrzennej kubatury przeznaczonej do prowadzenia handlu o maksymalnej, łącznej

powierzchni sprzedażowej i pomocniczej wielkości 500,0 m<sup>2</sup> oraz realizację wyodrębnionych powierzchni (boksów) sprzedażowych tworzących funkcjonalnie pasaż. Powierzchnia sprzedażowa i pomocnicza jednego boksu nie może przekraczać łącznie 100,0 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia sprzedażowa i pomocnicza w/wym. jednoprzestrzennej kubatury i wyodrębnionych boksów nie może przekraczać 2 000 m<sup>2</sup>.

7. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

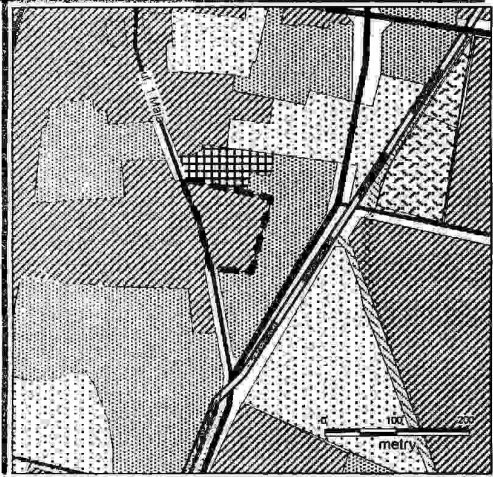
Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą ustala się, że stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu wynosić będzie 30%.

**§ 3. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.**

2. W granicach terenu objętego niniejszą Uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XXXVII/308/97 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 5 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Woj. Skier. nr 21 poz. 132 z dnia 24.10.1997 r.).
3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta Sochaczew.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
*Matej*  
Matej Matecki

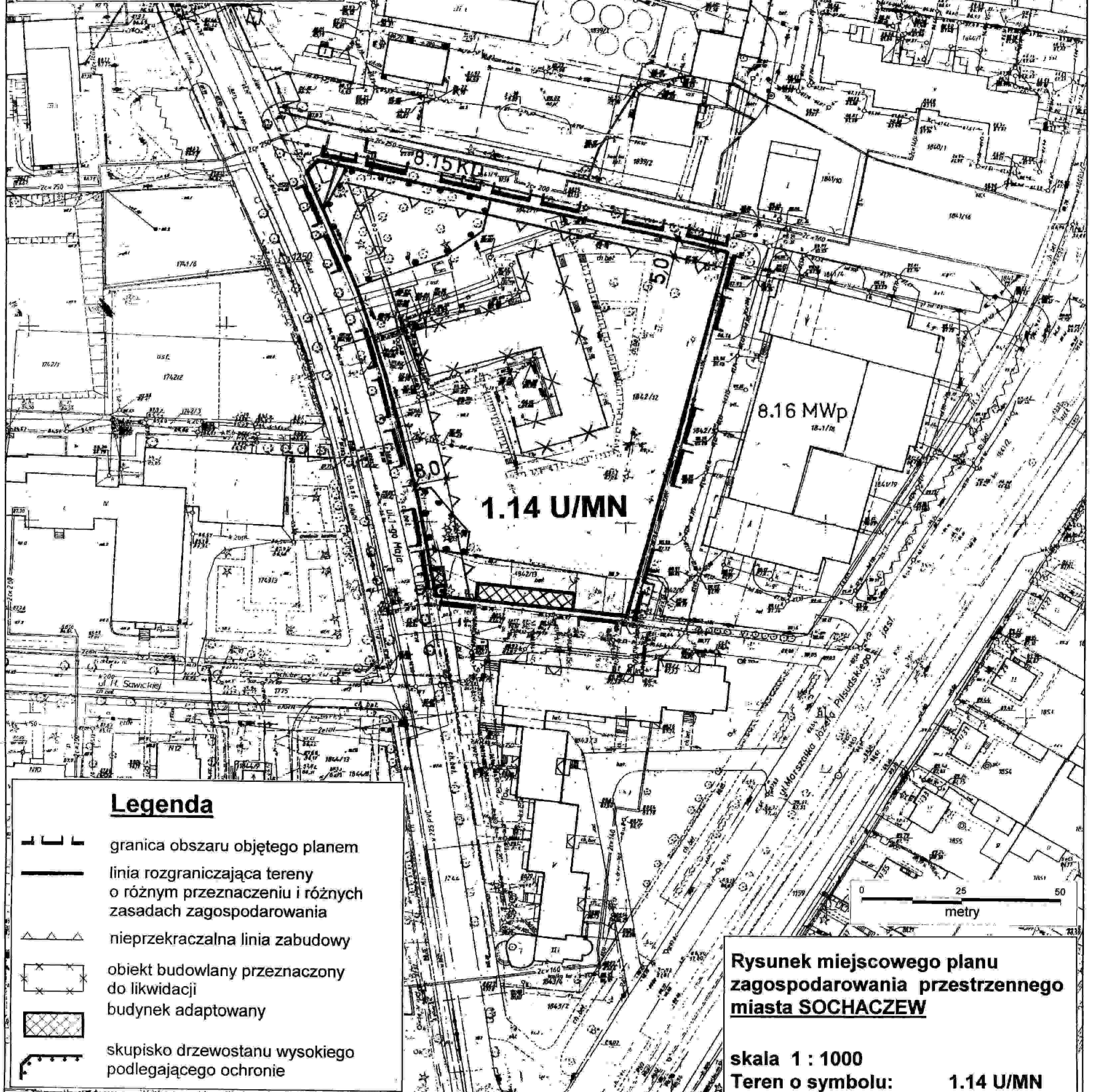
**WYRYS**  
z rysunku studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego miasta Sochaczew



--- granica obszaru objętego projektem  
planu miejscowego  
▨ wielofunkcyjna zabudowa usługowa

**ZALĄCZNIK NR 1.**  
do uchwały nr XLVIII/391/05  
Rady Miejskiej w Sochaczewie  
z dnia 20 września 2005 r.

P N



**Legenda**

- ▬ granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ✕ obiekt budowlany przeznaczony do likwidacji
- ▨ budynek adaptowany
- ☉ skupisko drzewostanu wysokiego podlegającego ochronie

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta SOCHACZEW**

skala 1 : 1000

Teren o symbolu: **1.14 U/MN**

**Załącznik nr 2  
do uchwały nr XLVIII/391/05  
Rady Miejskiej w Sochaczewie  
z dnia 20 września 2005 r.**

## **Rozstrzygnięcie**

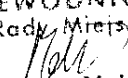
### **o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu.**

Po zapoznaniu się z uwagami wniesionymi przez Stowarzyszenie Przedsiębiorców i Kupców Ziemi Sochaczewskiej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o symbolu 1.14 U/MN zawartymi w piśmie z dnia 15 kwietnia 2005 r. postanawia się nie uwzględnić tych uwag.

Uzasadnienie:

- 1) Nie są zasadne uwagi SPiKZS (oznaczone w piśmie numerem 1) zmierzające do wstrzymania procedury zmiany planu do czasu radykalnego wzrostu popytu na nieruchomości biurowe, a do tego czasu wykorzystywania terenu objętego zmianą planu, jako terenu zielonego, rekreacyjnego, place zabaw dla dzieci i.t.p. gdyż:
  - Kierunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określiła precyzyjnie Uchwała nr XVIII/138/03 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 4 listopada 2003 r., a projekt zmiany planu jest konsekwencją realizacji tej Uchwały.
  - Po upublicznieniu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kierunku jak wyżej, żadne uwagi od zainteresowanych, w tym także od SPiKZS, nie wpłynęły.
  - Potrzeby finansowe miejskiego budżetu wymagają osiągnięcia zakładanych wpływów ze sprzedaży terenu po byłym przedszkolu, a dbałość o ład przestrzenny wymaga docelowego zagospodarowania tego terenu - położonego w eksponowanej, centralnej części miasta.
- 2) Nie są zasadne uwagi SPiKZS (oznaczone w piśmie numerem 2), że realizacja ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje niedopuszczalne pogorszenie bezpieczeństwa komunikacyjnego i stanu środowiska przyrodniczego w tym rejonie.

Projekt zmiany został opracowany z uwzględnieniem potrzeb w zakresie obsługi komunikacyjnej (w tym obsługi parkingowej), a także potrzeb w zakresie ochrony środowiska i został poddany w ustawowym trybie uzgodnieniom. Żaden z uprawnionych organów właściwych w sprawie bezpieczeństwa komunikacyjnego i ochrony środowiska nie wniósł do projektu zastrzeżeń. Pozytywnie wypowiedziała się także o projekcie Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w sformułowanej opinii.


**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Miejskiej  
  
Maciej Matecki

**Załącznik nr 3  
do uchwały nr XLVIII/391/05  
Rady Miejskiej w Sochaczewie  
z dnia 20 września 2005 r.**

**ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy – Miasta Sochaczew**

W związku z nie występowaniem konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy – Miasta Sochaczew jako skutku uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru o symbolu 1.14 U/MN nie występuje także potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania tych inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej  
  
Maciej Małecki