

UCHWAŁA NR VII/69/07
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
z dnia 20 marca 2007 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) 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 XLIX/415/05 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 27 września 2005 r. zmienioną częściowo Uchwałą nr LX/562/06 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 4 lipca 2006 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 fragmentów miasta oznaczonych na rysunkach planu, będących załącznikami nr 1 ÷ 12 do niniejszej uchwały symbolami: 2.74 MNp, 2.75 MNp, 2.76 MNp, 2.77 KD_d, 2.78 KD_d, 2.79 KD_w, 2.80 KD_w, 4.25 MNp, 4.26 MNp, 4.27 KD_d, 6.131 MNp, 6.132 ZC_c, 8.32 MNp, 8.33 MNp, 8.34 MNp, 8.35 MNp, 8.36 MNp, 8.37 KD_i, 8.38 KD_d, 8.39 KD_d, 8.40 KD_d, 8.41 KD_d, 8.42 KD_d, 10.18 U, 11.24 MNp, 11.25 MNp, 11.26 KD_d, 11.27 MNp, 11.28 MNp, 11.29 KD_w, 11.30 MNp, 11.31 MNp, 11.32 KD_d, 11.33 MNp, 11.34 MNp, 11.35 KD_d, 12.26 PU, 13.26 MNp ÷ 13.38 MNp, 13.39 KD_i ÷ 13.40 KD_i, 13.41 KD_d ÷ 13.51 KD_d, 13.52 U, 13.53 U, 14.65 MNp.

2. Niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) 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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania 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 (rysunki planu w skali 1 : 1000 stanowiące **załączniki nr 1÷12**), obejmująca następującą treść :
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) charakterystyczne wymiary,
 - e) granice korytarzy elektroenergetycznych;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, stanowiące **załączniki nr 13 i 14**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 15**.

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) **rysunkach planu** - należy przez to rozumieć rysunki planu na mapach sytuacyjno-wysokościowych stanowiących załączniki nr 1÷12 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) **obowiązującej linii zabudowy**:- należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczona ściana budynku, fragment ściany budynku lub co najmniej jeden narożnik budynku (w sytuacji usytuowania ściany budynku równoległe do granicy z sąsiednią działką budowlaną) bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych planem elementów zagospodarowania terenu; linia ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych oraz fragmentów budynków o funkcji mieszkaniowej, a dla budynków o innych funkcjach jest linią nieprzekraczalną 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;
- 11) **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 działki budowlanej przez powierzchnię całej działki budowlanej;
- 12) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów szczególnych i aktów prawa miejscowego;
- 13) **korytarzach elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych, których granice pokazane zostały na rysunku planu;
- 14) **stanie istniejącym zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 15) **łącznej powierzchni sprzedażowej i pomocniczej** - należy przez to rozumieć część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii) wraz z powierzchnią pomocniczą, do której zalicza się powierzchnie magazynów, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.,

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, A TAKŻE WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.

§ 2. Obszary oznaczone na **rysunkach planu**, będących **załącznikami** do uchwały symbolem, w którym występują litery **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 ogólne i szczegółowe warunki i zasady ich zagospodarowania :

1. Ogólne warunki i zasady zagospodarowania (o ile w dalszym ciągu niniejszej uchwały nie ustalono inaczej):

- 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 i produkcyjną należy realizować, jako uzupełniającą w stosunku do zabudowy mieszkaniowej na każdej z działek budowlanych, 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 0,5 m,
 - 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 100 m² 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) 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, a także z możliwością rozbudowy uwzględniającej nieprzekraczalną linię 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) ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym. Zakazuje się realizacji substandardowych ogrodzeń n.p. żelbetowych prefabrykowanych, siatki na słupkach itp.

2. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszarów **2.74 MNp**, **2.75 MNp** i **2.76 MNp** pokazanych na **załączniku nr 1** do niniejszej uchwały:

- 1) w obszarze **2.74 MNp** na działce bezpośrednio przylegającej do ul. 600-lecia i ul. Zygmunta Starego, w obszarze **2.75 MNp** na działkach przylegających do drogi wewnętrznej **2.80 KDw** oraz na działce przylegającej jednocześnie do ul. Staszica i ul. Bolesława Śmiałego oraz w obszarze **2.76 MNp** na działkach bezpośrednio przylegających do ul. Staszica - dopuszcza się zwiększenie powierzchni użytkowej pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych do 70% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce, przy czym ustala się, że w/wym. powierzchnia użytkowa pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych nie może przekroczyć 200 m²). Obsługę komunikacyjną działek przylegających bezpośrednio do ul. 600-lecia lub Staszica i jednocześnie do dróg dojazdowych lub wewnętrznych (**2.77 KDd**, **2.78 KDd**, **2.79 KDw** lub **2.80 KDw**) ustala się wyłącznie od tych dróg dojazdowych lub wewnętrznych;
- 2) zabudowę usługową lub produkcyjną na działkach wymienionych w pkt.1) realizować w formie budynków parterowych lub dwukondygnacyjnych, wolnostojących lub tworzących jedną kubaturę z budynkiem mieszkalnym.

3. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszarów **4.25 MNp** i **4.26 MNp** pokazanych na **załączniku nr 2** do niniejszej uchwały:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego w północno-zachodniej części działki nr ewidencyjny 1184 w granicy z działką nr ewidencyjny 1184;
- 2) w przypadku przebiecia ulicy **4.27 KDd** do ul. Poniatowskiego, w obszarze **4.25 MNp** możliwe powiększenie działki 1182/2 poprzez likwidację zatoki do zawracania;
- 3) lokalizację budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego lub mniejszej niż 10,0 m od granicy terenów kolejowych wymaga zastosowania ekranów akustycznych, realizowanych na warunkach przepisów szczególnych.

4. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszarów **8.32 MNp**, **8.33 MNp**, **8.34 MNp**, **8.35 MNp** i **8.36 MNp** pokazanych na **załączniku nr 5** do niniejszej uchwały:

- 1) 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 połaci dachowych innych niż ustalono w § 2 pkt 1. ppkt 1, 2 i 3, dopuszcza się odstępstwo od w/wym. ustaleń w zakresie, jak na działce sąsiedniej;
- 2) fragmenty działki nr ewidencyjny 2968 należy przeznaczyć na powiększenie przyległych działek sąsiednich;
- 3) w obszarach **8.32 MNp**, **8.33 MNp**, **8.35 MNp** i **8.36 MNp** lokalizację budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego

lub mniejszej niż 10,0 m od granicy terenów kolejowych wymaga zastosowania ekranów akustycznych, realizowanych na warunkach przepisów szczególnych.

5. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszarów **11.24 MNp**, **11.25 MNp**, **11.27 MNp**, **11.28 MNp**, i **11.30 MNp** pokazanych na **załączniku nr 8** do niniejszej uchwały:

- 1) 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, o wysokości kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowych innych niż ustalono w § 2 ust. 1, pkt 1, 2, i 3, dopuszcza się odstępstwo od w/wym ustaleń w zakresie, jak na działce sąsiedniej;
- 2) w obszarze **11.30 MNp** dla działek przylegających jednocześnie do ul. 15-go Sierpnia i ul. Sobieskiego lub ul. Inżynierskiej ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Sobieskiego lub ul. Inżynierskiej.

6. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszaru **11.31 MNp** pokazanego na **załączniku nr 8** do niniejszej uchwały:

- 1) w pasie istniejącej zabudowy na działkach obsługiwanych komunikacyjnie poprzez ul. Sobieskiego 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, o wysokości kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowych innych niż ustalono w § 2 ust. 1, pkt 1, 2 i 3, dopuszcza się odstępstwo od w/wym ustaleń w zakresie, jak na działce sąsiedniej; na działkach lub częściach działek dostępnych z drogi publicznej przylegającej do obszaru od strony południowej obowiązują ustalenia § 2 pkt 1, pkt 1, 2 i 3;
- 2) dla działek przylegających jednocześnie do ul. 15-go Sierpnia i ul. Sobieskiego lub ul. Stefana Roweckiego ustala się obsługę komunikacyjną od ul. Sobieskiego lub ul. Stefana Roweckiego.

7. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszarów **11.33 MNp** i **11.34 MNp** pokazanych na **załączniku nr 9** do niniejszej uchwały:

- 1) 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, o wysokości kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowych innych niż ustalono w § 2 ust. 1, pkt 1, 2 i 3, dopuszcza się odstępstwo od w/wym ustaleń w zakresie, jak na działce sąsiedniej;
- 2) we wschodniej części obszaru **11.34 MNp**, przylegającej do terenów kolejowych, budynki mieszkalne należy sytuować w odległości minimum 60,0 m od osi skrajnego toru. Ewentualne zbliżenie do tych torów dopuszczalne wyłącznie przy zastosowaniu ekranu akustycznego, realizowanego na podstawie przepisów szczególnych.

8. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszarów **13.26 MNp** i **13.27 MNp** pokazanych na **załączniku nr 11** do niniejszej uchwały:

- 1) należy zachować odległość wszelkich budynków minimum 10,0 m od granicy lasów, przylegających do obszarów. Dopuszcza się odstępstwo od tego warunku dla istniejącego budynku na działce nr ewid. 76/17;
- 2) w obszarze 13.26 MNp dopuszcza się zachowanie istniejącej drogi (działka nr ewid. 144) – jako ciągu pieszego lub jako drogi wewnętrznej o szerokości 10,0 m z poszerzeniem w kierunku wschodnim, uwzględniającym trójkąty widoczności na połączeniu z ulicami Karwowską i Radiową;
- 3) w obszarze 13.26 MNp obsługę komunikacyjną działek budowlanych wydzielanych z działek nr ewid. 78/3 i 78/4 dopuszcza się poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 8,0 m.;
- 4) w obszarze 13.27 MNp obsługę komunikacyjną działek budowlanych nr ewid. 76/17, 76/18 i 76/19, nie mających dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 8,0 m z działki nr ewid. 78/3.

9. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszaru **13.28 MNp** pokazanego na **załączniku nr 11** do niniejszej uchwały:

- 1) dopuszcza się na działce nr ewid. 280 (lub działce powstałej z jej podziału w części przylegającej bezpośrednio do działki nr ewid. 281 położonej w obszarze 13.11 MNp) budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicy z działką nr ewid. 281, jako kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, planowanej w obszarze 13.11 MN. W tym przypadku nie obowiązują ogólne warunki i zasady zagospodarowania, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszego planu.

10. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszarów **13.29 MNp**, **13.30 MNp**, **13.31 MNp**, **13.32 MNp**, **13.33 MNp**, **13.34 MNp**, **13.35 MNp** i **13.36 MNp**, pokazanego na **załączniku nr 11** do niniejszej uchwały:

- 1) 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, o wysokości kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowych innych niż ustalono w § 2 ust. 1, pkt 1, 2 i 3, dopuszcza się odstępstwo od w/wym. ustaleń w zakresie, jak na działce sąsiedniej.

11. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszaru **14.65 MNp** pokazanego na **załączniku nr 12** do niniejszej uchwały:

- 1) zabudowa produkcyjna lub usługowa dopuszczalna wyłącznie na działkach nr ewid. 101, 102 i 103.

§ 3. Obszary oznaczone na rysunkach planu będących **załącznikami** do niniejszej uchwały symbolem, w którym występuje litera **U** przeznacza się do realizacji obiektów usługowych oraz ustala się następujące ogólne i szczegółowe warunki i zasady ich zagospodarowania:

1. Ogólne warunki i zasady zagospodarowania (o ile w dalszej treści niniejszej uchwały nie ustalono inaczej):

- 1) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług, przy czym dla samochodów osobowych pracowników i klientów należy zapewnić miejsca parkingowe według następujących wskaźników:
 - a) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi kulturalne, rekreacyjne i gastronomiczne,
 - c) 5 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez obiekty usługowe nie może przekroczyć poziomu określonego przepisami o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) obiekty zaplecza magazynowo-technicznego oddzielić optycznie od strony dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych bezpośrednio w granicy działki, przy zachowaniu przepisów szczególnych i innych ustaleń planu;
- 5) ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym. Zakazuje się realizacji substandardowych ogrodzeń n.p. żelbetowych prefabrykowanych, siatki na słupkach itp..

2. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszaru **10.18 U** pokazanego na **załączniku nr 7** do niniejszej uchwały:

- 1) dopuszcza się adaptację istniejącego budynku z możliwością nadbudowy i rozbudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru wyłącznie od ulicy Fabrycznej;
- 3) wysokość budynków oraz geometria dachów obiektów w obszarze musi nawiązywać do budynku na działce nr ewid. 3374/5 (za wyjątkiem pomocniczych budynków usługowych, typu: portiernia, śmietnik itp);

3. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszaru **13.52 U** pokazanego na **załączniku nr 11** do niniejszej uchwały:

- 1) w obszarze ustala się realizację usług służących mieszkańcom otaczającego osiedla, z wyłączeniem usług magazynowych – hurtowni;

- 2) zabudowę usługową realizować w formie budynków o wysokości w przedziale od jednej do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ustala się:
 - a) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) maksymalnie 0,5 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 10^0 do 45^0 ;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą (o charakterze służbowym), w ramach kubatury zabudowy usługowej, bez możliwości wydzielenia odrębnej działki budowlanej dla tej zabudowy;
- 4) wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni obszaru objętego planem ustala się na maksimum 40%.

4. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania obszaru **13.53 U** pokazanego na **załączniku nr 11** do niniejszej uchwały:

- 1) w obszarze ustala się realizację usług kultury, oświaty, łączności, zdrowia, sportu lub rekreacji służących mieszkańcom otaczającego obszar osiedla zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zabudowę usługową realizować w formie budynków o wysokości w przedziale od jednej do trzech kondygnacji nadziemnych, 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 zabudowy – 11,0 m,
 - c) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci od 10^0 do 45^0 ;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą (o charakterze służbowym), w ramach kubatury zabudowy usługowej, bez możliwości wydzielenia odrębnej działki budowlanej dla tej zabudowy;
- 4) wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni obszaru objętego planem ustala się na maksimum 40%.

§ 4. Obszar oznaczony na rysunku planu będącym **załącznikiem nr 10** do niniejszej uchwały symbolem **12.26 PU** przeznaczony do realizacji obiektów produkcyjnych lub usługowych oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania :

- 1) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji i usług, przy czym dla samochodów osobowych pracowników i klientów należy zapewnić miejsca parkingowe według następujących wskaźników :

- a) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi kulturalne, rekreacyjne i gastronomiczne,
 - b) 5 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - c) 4 stanowiska na każdym 10 zatrudnionych.
- 2) ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych winny odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym. Zakazuje się realizacji substandartowych ogrodzeń n.p. żelbetowych prefabrykowanych, siatki na słupkach itp.;
 - 3) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się jednym zjazdem od ulicy Żyrardowskiej, usytuowanym w północno-zachodniej części działki.

§ 5. Obszar oznaczony na rysunku planu będącym załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały symbolem **6.132 ZCc** przeznacza się do realizacji cmentarza grzebalnego i ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) na terenie cmentarza dopuszcza się możliwość realizacji obiektów kubaturowych związanych wyłącznie z podstawową funkcją terenu;
- 2) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku wielofunkcyjnego zawierającego m.in. kaplicę przedpogrzebową, do powierzchni zabudowy maksimum 1000 m² i maksymalnej wysokości zabudowy 12,0 m;
- 3) dopuszcza się realizację nowych obiektów kubaturowych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 100 m² oraz maksymalnej wysokości zabudowy 5,5 m;
- 4) rodzaj dachu oraz charakter nowej zabudowy musi nawiązywać do istniejącego budynku wielofunkcyjnego zawierającego m.in. kaplicę przedpogrzebową;
- 5) zagospodarowanie terenu cmentarza musi uwzględniać pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem cmentarza;
- 6) ustala się obowiązek realizacji urządzeń zapewniających możliwość utrzymania porządku i czystości oraz właściwą eksploatację terenu, w tym drogi i ścieżki, zieleni, parkingi, śmietniki oraz niezbędną infrastrukturę techniczną.

§ 6. Obszary oznaczone na rysunkach planu, będących załącznikami nr 1÷2, 5÷6, 8÷9 i 11 do uchwały symbolami: **2.77 KD_d, 2.78 KD_d, 2.79 KD_w, 4.27 KD_d, 8.37 KD_i, 8.38 KD_d, 8.39 KD_d, 8.40, KD_d, 8.41 KD_d, 8.42 KD_i, 8.43 KD_i, 8.44 KD_i, 11.26 KD_d, 11.29 KD_w, 11.32 KD_d, 11.35 KD_d i 13.39 KD_i ÷ 13.40 KD_i, 13.41 KD_d ÷ 13.51 KD_d przeznacza się do adaptacji istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych, odpowiednio lokalnych – symbol z literami **KD_i** i dojazdowych – symbol z literami **KD_d** oraz dróg wewnętrznych – symbol 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) ustala się szerokość jezdni na minimum 5,0 m.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

§ 7. 1. Dla obszarów, o których mowa w §2, §3 i §4 ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

- 1) zakazuje się realizacji obiektów, nie będących obiektami infrastruktury technicznej, 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”, za wyjątkiem obszarów **14.65 MNp** i **12.26 PU**, w których (przy zachowaniu przepisów szczególnych i pozostałych ustaleń planu) dopuszcza się realizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko „dla których raport oddziaływania na środowisko może być wymagany” pod warunkiem niewykraczania ponadnormatywnych uciążliwości powodowanych przez te obiekty poza teren, do którego inwestor (zarządca) ma tytuł prawny;
- 2) ponadnormatywna uciążliwość innych niż wymienione w punkcie 1 obiektów usługowych i produkcyjnych również nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor (zarządca) ma tytuł prawny.

2. Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNp**, **U** lub **PU** ustala się minimalny **udział terenów zieleni** t. j. powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną (w stosunku do całej powierzchni każdej działki budowlanej wydzielonej w obszarze) w wielkości:

- 1) dla obszarów o symbolach, w których występują litery **MNp** - minimum **60 %**;
- 2) dla obszarów o symbolach, w których występują litery **U** lub **PU** - minimum **30 %**.

3. Dla obszarów oznaczonych symbolami **14.65 MNp** (załącznik nr 12) oraz **13.26 MNp**, **13.27 MNp** i **13.53 U** (załącznik nr 11), ze względu na ich położenie na terenie stanowisk archeologicznych stwierdzonych w ramach wcześniejszych prac archeologicznych, wprowadza się obowiązek przeprowadzenia na koszt inwestora

wykopaliskowych (ratowniczych) badań archeologicznych – wyprzedzająco w stosunku do realizacji jakichkolwiek robót ziemnych w tych obszarach, w zakresie i na warunkach uzgodnionych na etapie projektowania przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwym miejscowo urzędem do spraw ochrony zabytków.

4. Dla obszarów oznaczonych symbolami **2.74 MNp, 2.75 MNp i 2.76 MNp (załącznik nr 1)**, ze względu na ich położenie na terenie potencjalnego występowania zabytków archeologicznych, wprowadza się obowiązek ustanowienia na koszt inwestora nadzoru archeologicznego nad wszelkimi robotami ziemnymi prowadzonymi w tych obszarach - na czas trwania tychże robót ziemnych i w porozumieniu z właściwym miejscowo urzędem do spraw ochrony zabytków.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 8. Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNp, U** lub **PU**, o których mowa w §2, §3 i §4 ustala się następujące warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 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 **MNp, U, PU** pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
 - a) ustala się minimalne szerokości frontów działek (mierzone w linii rozgraniczającej od strony drogi publicznej lub wewnętrznej) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - wolnostojącą – 18,0 m,
 - bliźniaczą – 14,0 m.,
 - w obszarze 13.28 MNp dopuszcza się, przy granicy z działką 281 (położonej w obszarze 13.11 MN), wydzielenie działki o szerokości mniejszej niż 18 m. w celu umożliwienia kontynuacji zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej szeregowej planowanej w obszarze 13.11 MN,
 - b) zakazuje się:
 - wydzielenia działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych istniejących lub wyznaczonych niniejszym planem lub dróg wewnętrznych, z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
 - ustanawiania służebności drogowych.
 - c) wydzielenie działek budowlanych w obszarach oznaczonych symbolami: **2.76 MNp, 4.25 MNp, 4.26 MNp, 6.13 MNp, 10.18 U, 11.27 MNp, 11.28 MNp, 11.30 MNp, 11.31 MNp, 13.26 MNp, 13.27 MNp** lub **14.65 MNp** dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, zgodnie

z **rysunkiem planu**, działek pod poszerzenia przyległych do tych obszarów istniejących dróg,

- 2) w wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu podlegającego podziałowi, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

ROZDZIAŁ V

USTALENIA DOTYCZĄCE SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§ 9. Dla obszarów oznaczonych symbolami, w których występują litery **MNp, U, PU**, o których mowa w §2, §3 i §4 ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie 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) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej w obrębie obszarów dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 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) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych operatorów sieci tej infrastruktury;
- 6) 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;

- 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 ze stacji redukcyjno – pomiarowej I^o gazociągami, 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 obszarów objętych planem z istniejących i projektowanych: stacji elektroenergetycznych i linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, po ewentualnej ich rozbudowie; dla projektowanych i istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach min. 6.0 m x 5.0 m z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - b) przystosowanie istniejących w obrębie obszarów linii elektroenergetycznych 15 kV do wymagań przepisów szczególnych,
 - c) możliwość wykorzystania energii do celów grzewczych i technologicznych,
- 10) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnych i przyłączenia do tych sieci na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci;
- 11) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących jako czynnik energetyczny gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, energię odnawialną lub inny czynnik energetyczny o zawartości siarki palnej poniżej 0,3% ;
- 12) dopuszcza się w obszarze **10.18 U** zaopatrzenie w ciepło z istniejącej, zakładowej sieci zdala czynnej c.o.

§ 10. Dla obszarów oznaczonych symbolami : **2.77 KD_d, 2.78 KD_d, 2.79 KD_w, 4.27 KD_d, 8.37 KD_i, 8.38 KD_d, 8.39 KD_d, 8.40, KD_d, 8.41 KD_d, 8.42 KD_i, 8.43 KD_i, 8.44 KD_i, 11.26 KD_d, 11.29 KD_w, 11.32 KD_d, 11.35 KD_d i 13.39 KD_i ÷ 13.40 KD_i, 13.41 KD_d ÷ 13.51 KD_d**, o których mowa w §6 ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie 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. 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.

§ 11. Dla obszaru oznaczonego symbolem **6.132 ZCc** ustala się wyposażenie w sieć wodociągową, kablową sieć elektroenergetyczną i oświetleniową oraz sieć kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIA DOTYCZĄCE TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU.

§ 12. Dla obszarów, o których mowa w §2, §3, §4 i §5 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

§ 13. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10.18 U**, **13.52 U** i **12.26 PU** łączną powierzchnię sprzedażową i pomocniczą obiektów handlowych ustala się na maksymalnie 500 m².

ROZDZIAŁ VIII

USTALENIA DOTYCZĄCE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM PLANU

§ 14. Dla obszarów, o których mowa w §2÷§6 ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu :

- 1) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.74 MNp**, **2.75 MNp**, **2.76 MNp**, **4.25 MNp**, **4.26 MNp**, **6.131 MNp**, **8.32 MNp**, **8.33 MNp**, **8.34 MNp**, **8.35 MNp**, **8.36 MNp**, **11.24 MNp**, **11.25 MNp**, **11.27 MNp**, **11.28 MNp**, **11.30 MNp**, **11.31 MNp**, **11.32 KD_d**, **11.33 MNp**, **11.34 MNp**, **13.26 MNp ÷ 13.38 MNp**, **14.65 MNp – 20%**;

- 2) dla obszarów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **10.18 U, 13.52 U, 13.53 U - 20%**;
- 3) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolami **12.26 PU – 30%**;
- 4) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.132 ZCc – 10%**;
- 5) dla obszarów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **2.77 KD_d, 2.78 KD_d, 4.27 KD_d, 8.37 KD_l, 8.38 KD_d, 8.39 KD_d, 8.40 KD_d, 8.41 KD_d, 8.42 KD_d, 11.26 KD_d, 11.32 KD_d, 11.35 KD_d, 13.39 KD_l ÷ 13.40 KD_l, 13.41 KD_d ÷ 13.51 KD_d – 10%**.

ROZDZIAŁ IX PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.

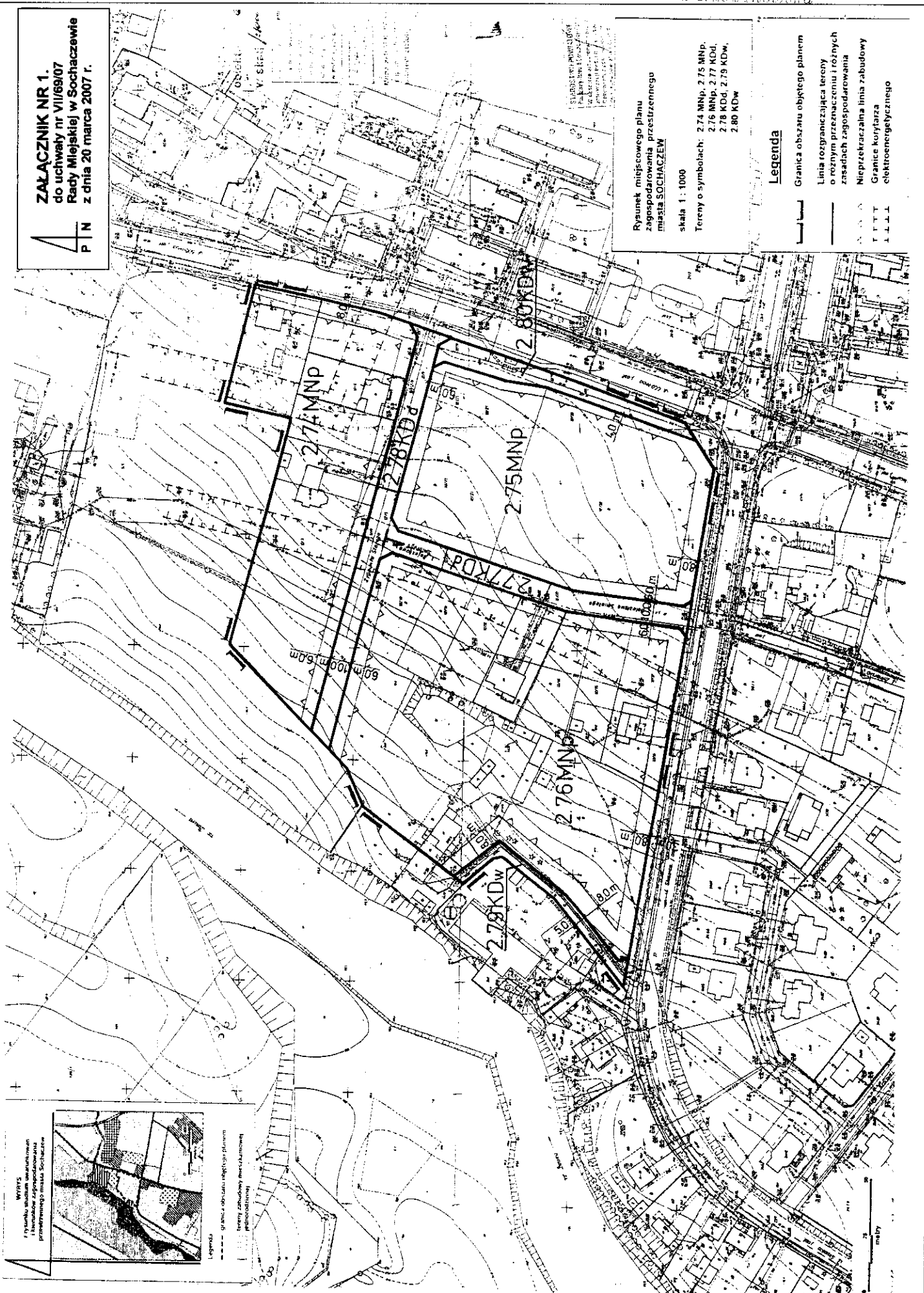
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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
Dod
Danuta Radzanowska

ZALĄCZNIK NR 1.
do uchwały nr VII/69/07
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 marca 2007 r.

A
P I N



STANOWISKO PLANOWA
z datą 15.03.07
w sprawie uchwały nr
VII/69/07 z dnia 20.03.07
Rady Miejskiej w Sochaczewie

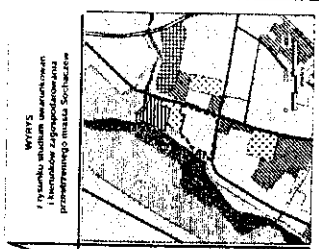
Rysunek miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
miasta SOCHACZEW

skala 1 : 1000

Tereny o symbolach: 2.74 MNP, 2.75 MNP,
2.76 MNP, 2.77 KDP,
2.78 KDP, 2.79 KDw,
2.80 KDw

Legenda

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granice Korytarza elektroenergetycznego



WYBITY
Przykładu składowania terenów
niezabudowanych zagospodarowania
przestrzennego miasta Sochaczew

Legenda
--- granica obszaru objętego planem
--- tereny zabudowy mieszkalnej
--- przeznaczenia

1:1000
makiety

WRYYS
z rysunku studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Sochaczew

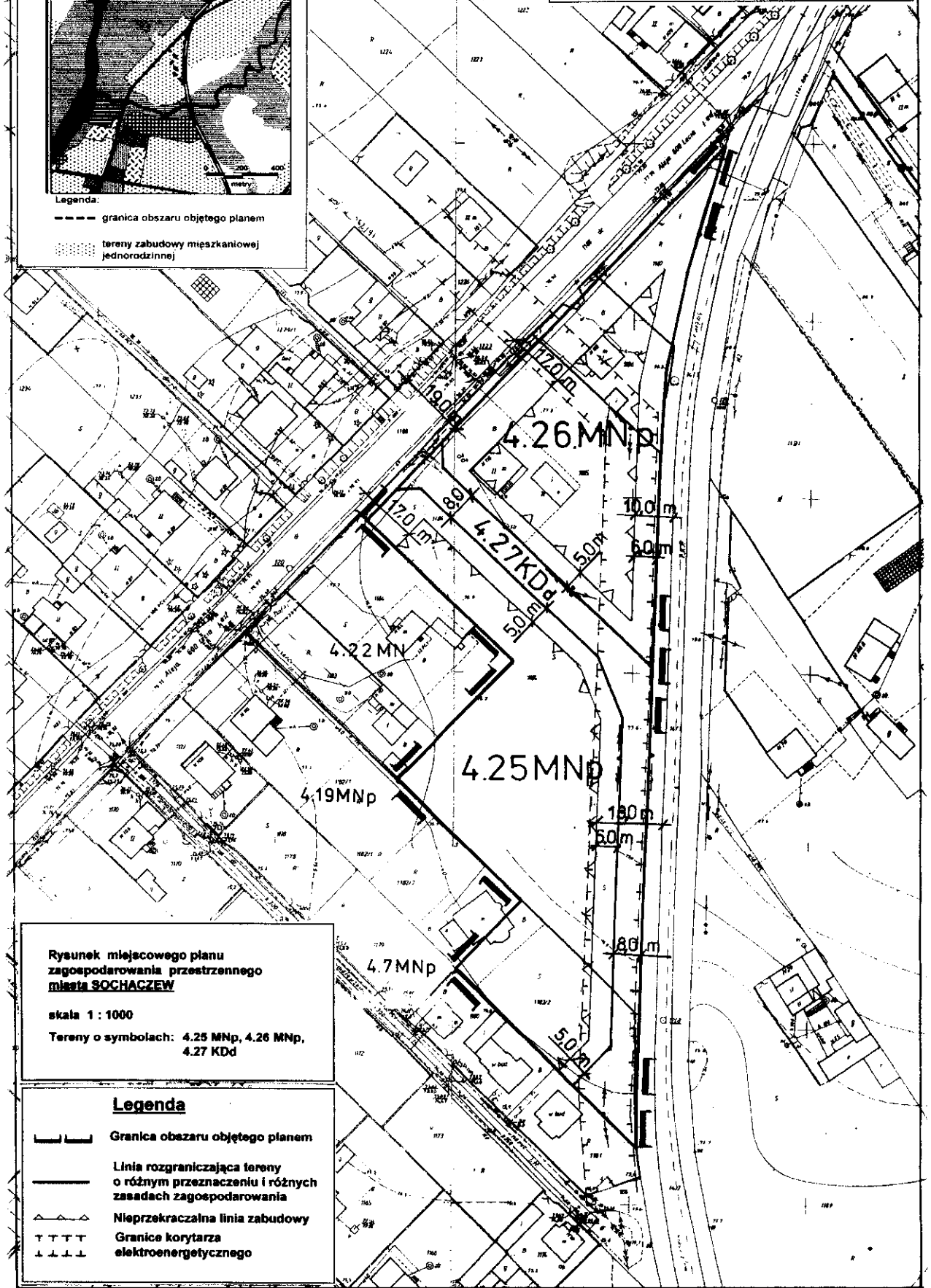


Legenda:

- granica obszaru objętego planem
- tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej



Załącznik NR 2.
do uchwały nr VII/69/07
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 marca 2007 r.



Rysunek miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
miasta SOCHACZEW

skala 1 : 1000

Tereny o symbolach: 4.25 MNp, 4.26 MNp,
4.27 KDd

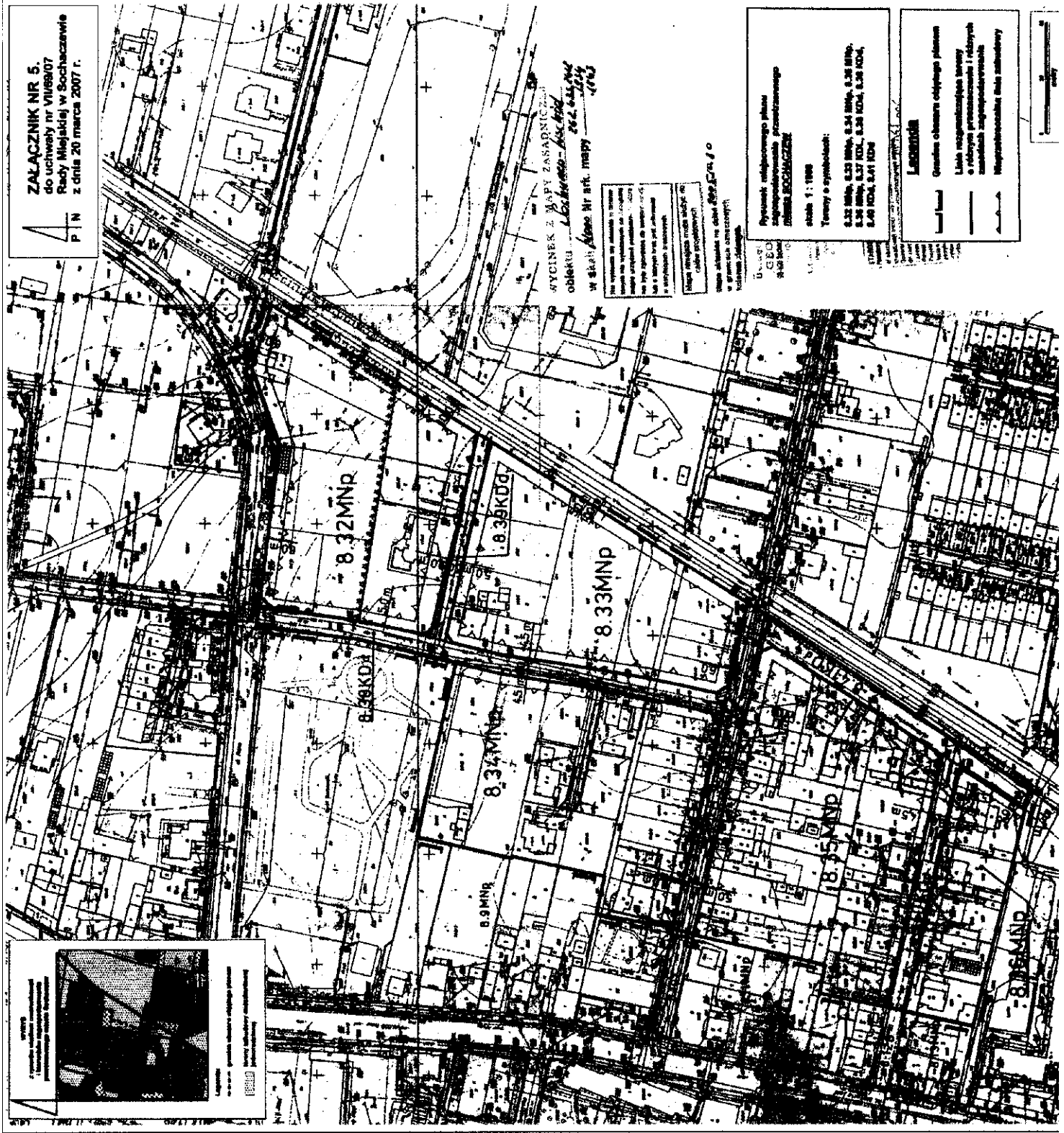
Legenda

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny
o różnym przeznaczeniu i różnych
zasadach zagospodarowania
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- TTTT Granica korytarza
elektroenergetycznego

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

ZALĄCZNIK NR 5.
do uchwały nr VIII/69/07
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 marca 2007 r.

PIN



SYCINEK Z MAPY ZASADNICZEJ
obiektu *Łazienki - Asceki*
w skali 1:1000
2002.04.14
2003

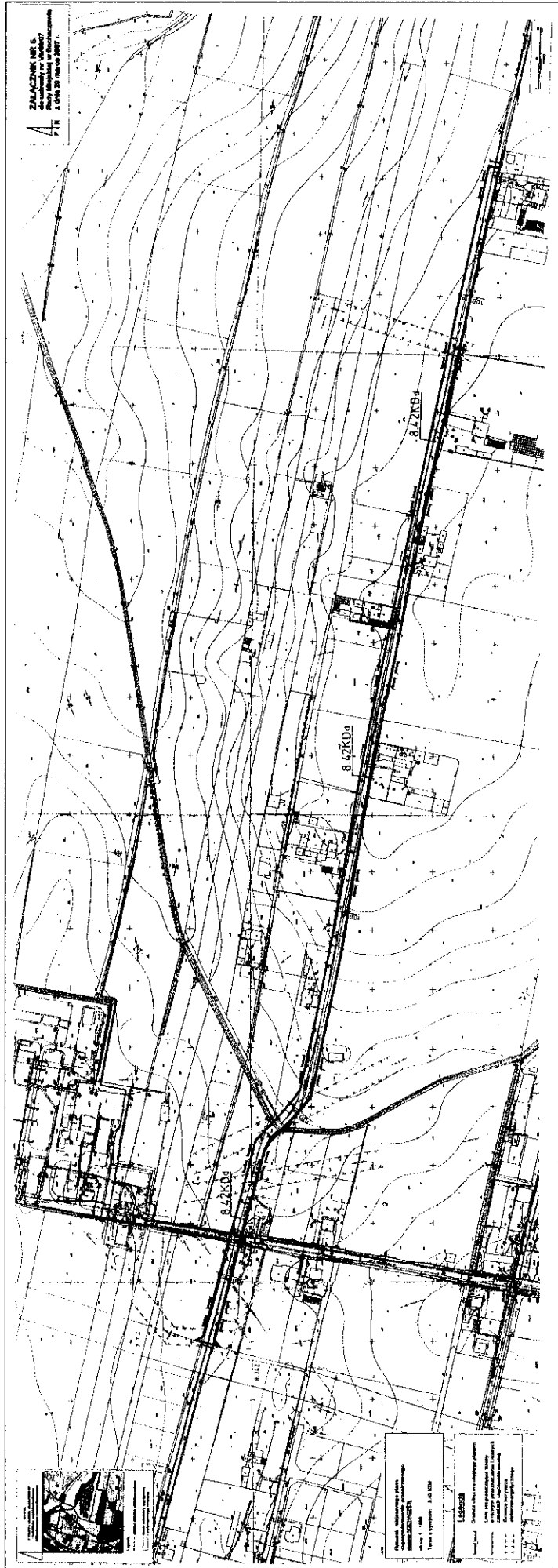
Waga: 1:1000
Tereny o symbolach:
0.32 MNR, 0.33 MNR, 0.34 MNR, 0.35 MNR,
0.36 MNR, 0.37 KOL, 0.38 KOL, 0.39 KOL,
0.40 KOL, 0.41 KOL

Przebieg: odległości pętli
zaprowadzenia przewodniczącej
DANULA RACZANOWSKA
skala 1:1000
Tereny o symbolach:
0.32 MNR, 0.33 MNR, 0.34 MNR, 0.35 MNR,
0.36 MNR, 0.37 KOL, 0.38 KOL, 0.39 KOL,
0.40 KOL, 0.41 KOL

LEGENDA
Grenzy obszaru objętego planem
Linie rozgraniczające tereny
o różnych przeznaczeniach i rodzajach
miejscowych zagospodarowań
Współrzędne linii zabudowy

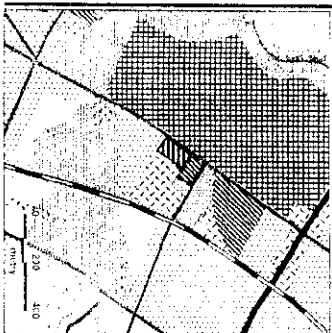


PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Danula Raczanowska
Danula Raczanowska

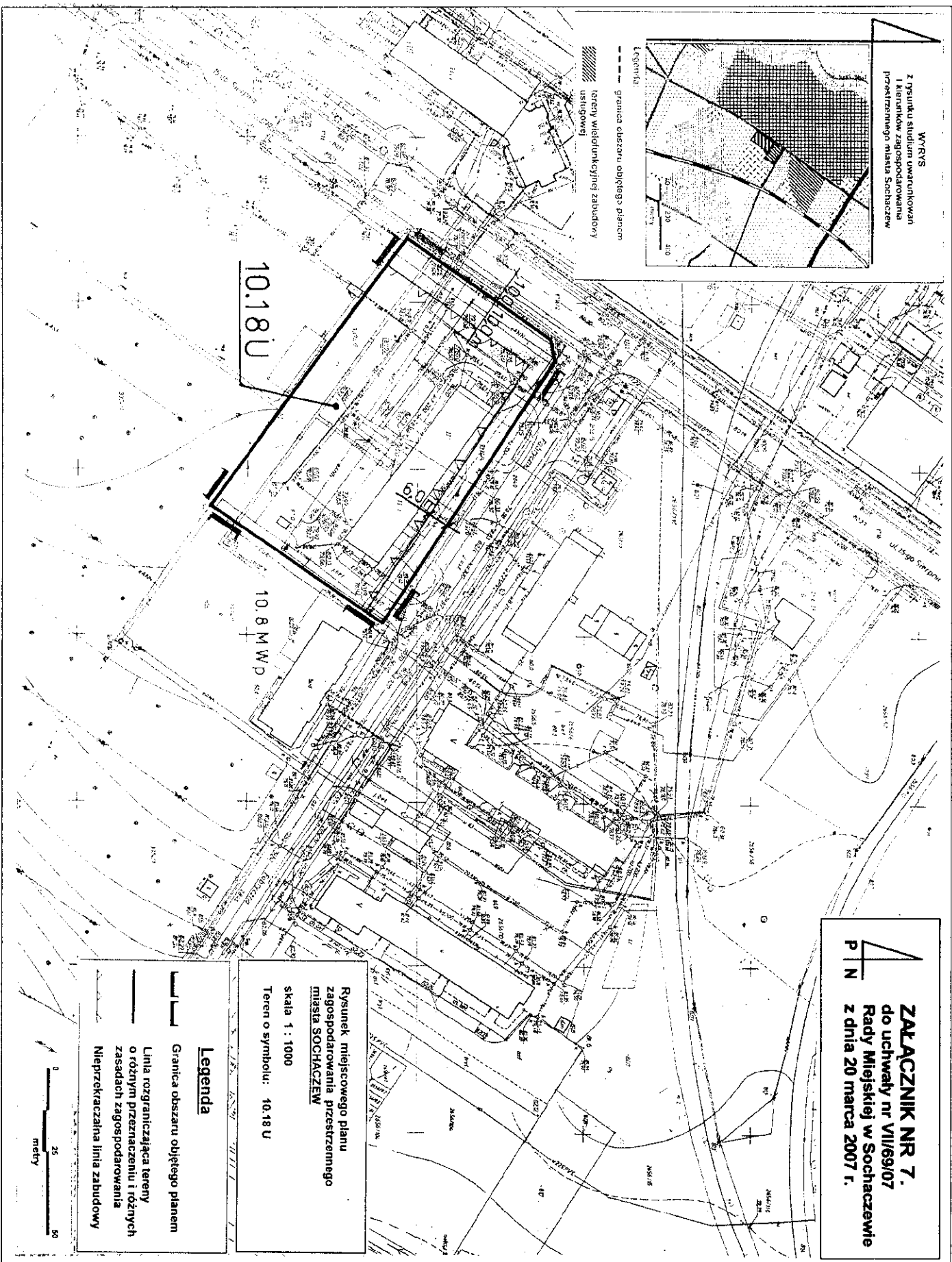


PRZEWODNICZĄCA
 RAMPY MIEJSKIEJ
Docho
 Danuta Radzanowska

W/RYS
z rysunku studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Sochaczew



--- granica obszaru objętego planem
tereny wielofunkcyjnej zabudowy
usługowej



ZAŁĄCZNIK NR 7.
do uchwały nr VII/69/07
 Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 marca 2007 r.

Rysunek miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
miasta SOCHACZEW

skala 1 : 1000

Teren o symbolu: 10.18 U

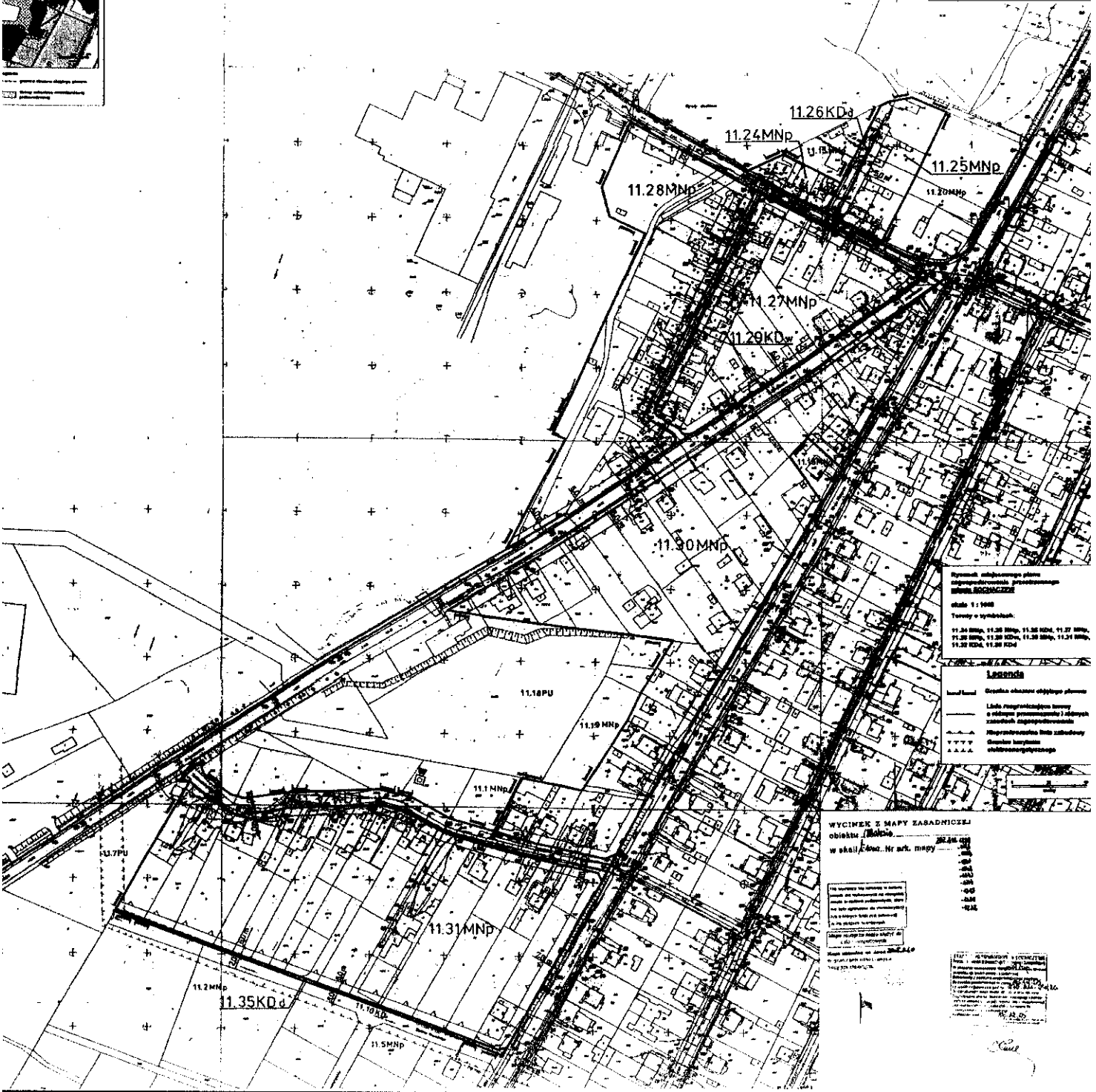
Legenda

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





ZALĄCZNIK NR 8.
 do uchwały nr V/608/07
 Rady Miejskiej w Sochaczewie
 z dnia 28 marca 2007 r.



Wykaz adresowy planu
 adresowego, prowadzony
 przez Sochaczew
 skala 1:500
 Torony w symbolach:
 11.26KDa, 11.26MNP, 11.26KDa, 11.27MNP,
 11.28MNP, 11.28KDa, 11.28MNP, 11.24MNP,
 11.25KDa, 11.25KDa

Legenda
 Linia kresowa Granice obszarów objętych planem
 Linia kropka-kresowa Linia rozgraniczenia terenu
 Linia przerywana Linia rozgraniczenia terenów zabudowanych
 Linia kropka-kresowa Linia rozgraniczenia terenów zabudowanych
 Linia kropka-kresowa Granice terenów zabudowanych
 Linia kropka-kresowa Granice terenów zabudowanych

WYCIĄG Z MAPY KADASTROWEJ
 Obszar: Sochaczew
 w skali 1:500. Nr ark. mapy: 28.24

Wyciąg z mapy kadastrowej
 Obszar: Sochaczew
 w skali 1:500. Nr ark. mapy: 28.24

Wykaz adresowy planu
 adresowego, prowadzony
 przez Sochaczew
 skala 1:500
 Torony w symbolach:
 11.26KDa, 11.26MNP, 11.26KDa, 11.27MNP,
 11.28MNP, 11.28KDa, 11.28MNP, 11.24MNP,
 11.25KDa, 11.25KDa

PRZEWODNICZĄCA
Doda
 Danuta Indrzanowska

1. Plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczewa
 2. Plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczewa

Legenda:
 - - - - - granice obszaru objętego planem
 - - - - - granice obszarów funkcjonalnych

ZALĄCZNIK NR 9.
 do uchwały nr VII/89/07
 Rady Miejskiej w Sochaczewie
 z dnia 20 marca 2007 r.



Rysunek miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 miasta SOCHACZEW
 skala 1 : 1000
 Tereny o symbolach: 11.33 MNp, 11.34 MNp

Legenda

- - - - -	Granice obszaru objętego planem
- - - - -	Linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i strefach zasadach zagospodarowania
- - - - -	Nieprzekraczalna linia zabudowy
- - - - -	Granice korytarza elektroenergetycznego

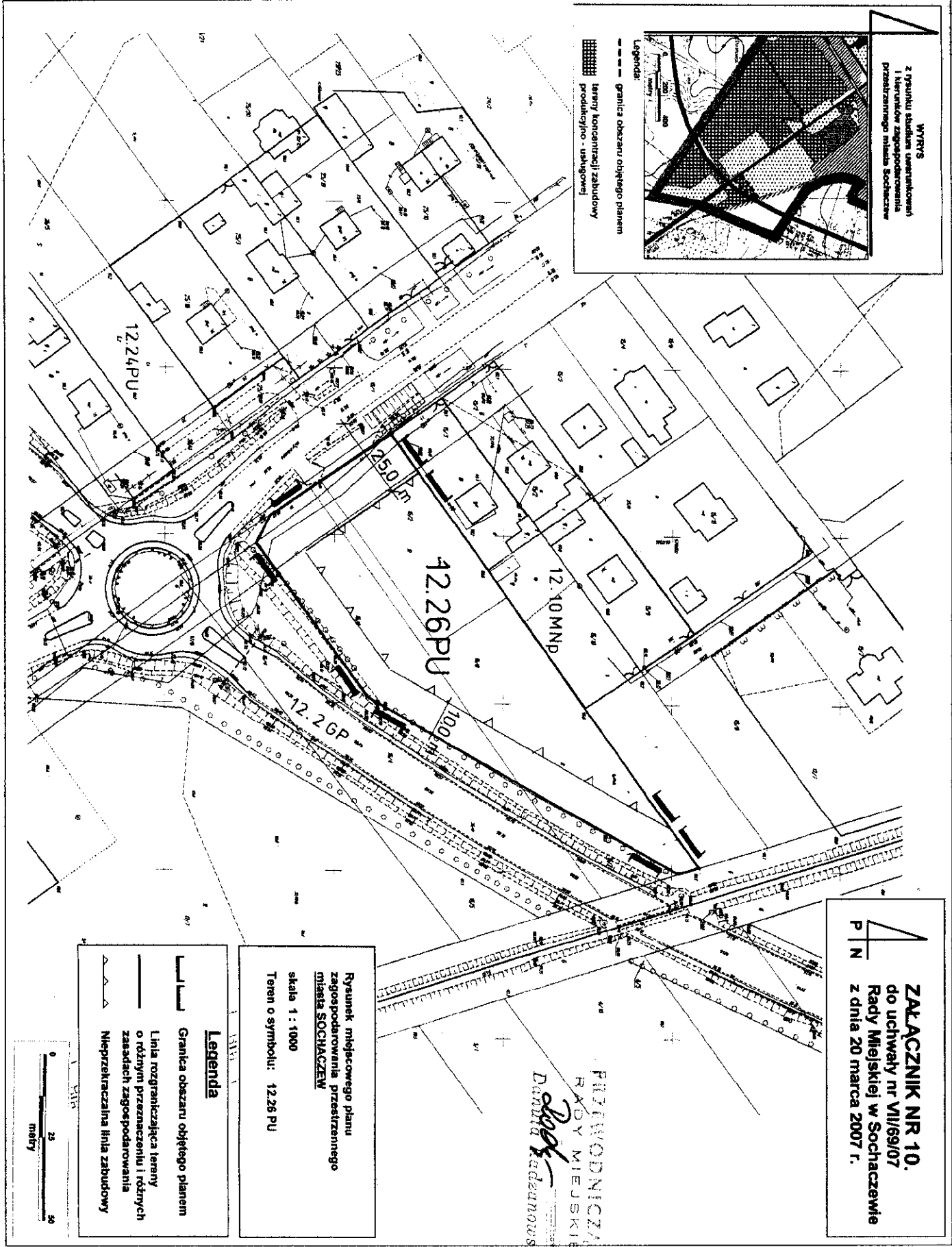
PRZEWODNICZKA
 RADA MIEJSKA
 Danuta Nudzińska

ndm20105

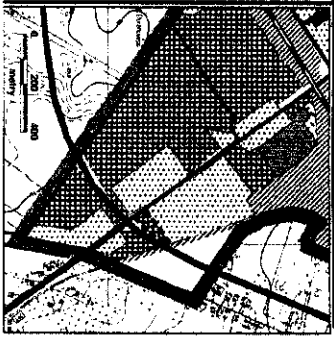
1:10 000

OSOBNICZEWIE
 ul. Kąkolnicka 10
 41-100 Sochaczew
 tel. 041 26 20 00
 fax 041 26 20 00
 e-mail: biuro@osobniczewie.pl
 www.osobniczewie.pl
 05
 60730006

WYKONANIE
 10.03.2007



WYKRES
 z rysunku studium uwarunkowań
 i kierunków zagospodarowania
 przestrzennego miasta Sochaczewa



granica obszaru objętego planem
 tereny koncentracji zabudowy
 produkcyjno - usługowej

ZAŁĄCZNIK NR 10.
 do uchwały nr VII/69/07
 Rady Miejskiej w Sochaczewie
 z dnia 20 marca 2007 r.

PRZEWODNICZĄCA
 RADY MIEJSKIEJ
Dorota Radzanowska
 Dorota Radzanowska

Rysunek miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 miasta SOCHACZEW

skala 1 : 1000
 Teren o symbolu: 12.26 PU

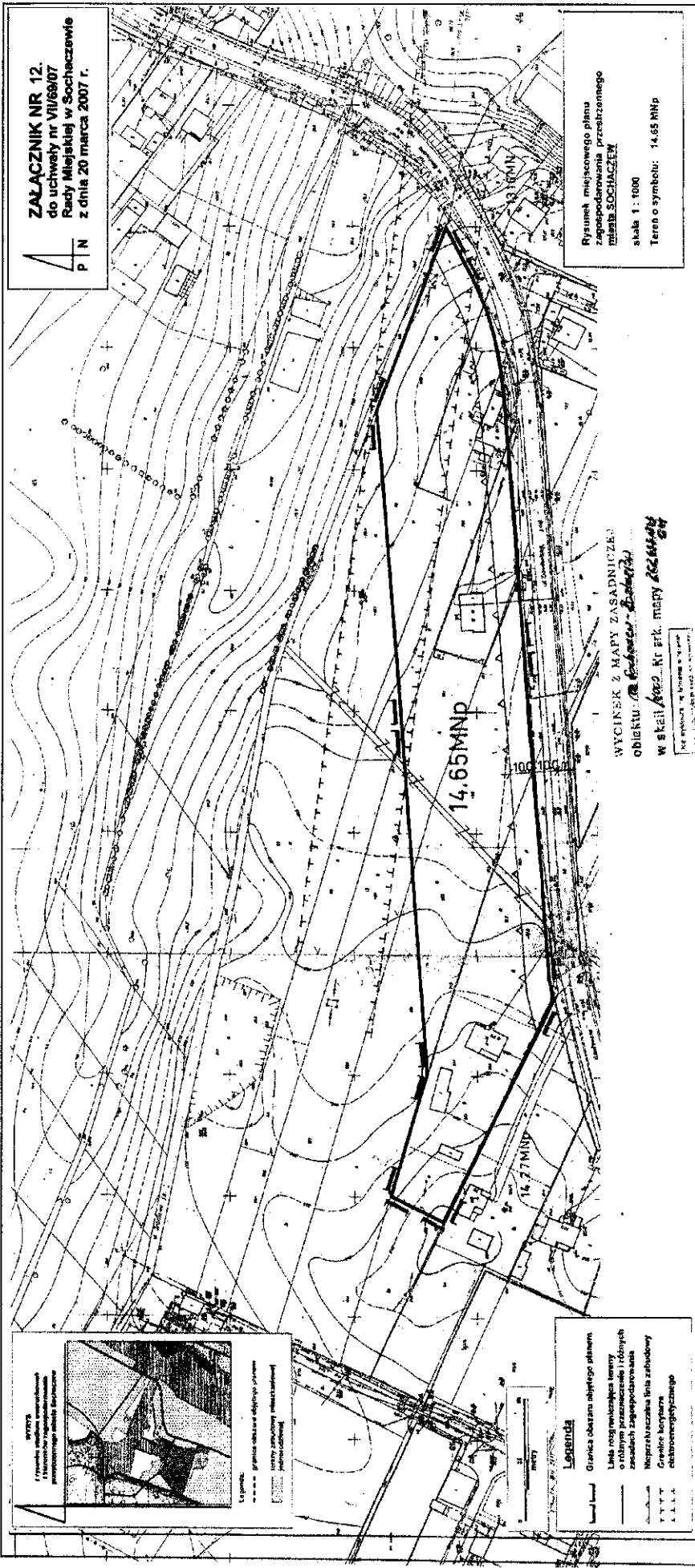
Legenda
 Granica obszaru objętego planem
 Linia rozgraniczająca tereny
 o różnym przeznaczeniu i różnych
 zasadach zagospodarowania
 Nieprzekraczalna linia zabudowy



ZALĄCZNIK NR 12
do uchwały nr VII/69/07
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 marca 2007 r.



Rysunek miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
miast **SOCHACZEW**
skala 1 : 1000
Teren o symbolu: 14.65 MHP



WYCINEK Z MAPY ZASADNICZEJ
OBJĘTOŚĆ: *14.65 ha*
W SKALI 1:1000. Nr ark. mapy *14.65 MHP*

LEGENDA

1. Granice obszarów objętych planem
2. Linia rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
3. Nieprzeznaczone tereny zabudowy
4. Granice korpusów
5. A.S.S.S. odstożeniowy (zbieżny)

1. Granice obszarów objętych planem
2. Linia rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
3. Nieprzeznaczone tereny zabudowy
4. Granice korpusów
5. A.S.S.S. odstożeniowy (zbieżny)

LEGENDA

1. Granice obszarów objętych planem
2. Linia rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
3. Nieprzeznaczone tereny zabudowy
4. Granice korpusów
5. A.S.S.S. odstożeniowy (zbieżny)

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ
Dołk
Dorota *Dołk*

**Załącznik nr 13
do uchwały nr VII/69/07
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 marca 2007 r.**

Rozstrzygnięcie

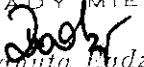
**o sposobie rozpatrzenia uwagi złożonej do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew**

Po zapoznaniu się z uwagą z dnia 8 stycznia 2007 r. złożoną przez Pana Grzegorza Pytla zamieszkałego w Sochaczewie przy ulicy Gawłowskiej 81 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego m.in. dla obszaru oznaczonego na rysunku planu będącym załącznikiem nr 12 do uchwały stanowiącej plan symbolem 14.65 MNp

postanawia się nie uwzględnić tej uwagi.

Uzasadnienie:

1. W projekcie planu dopuszczono zabudowę produkcyjną lub usługową wyłącznie na działkach nr ewid. 101, 102 i 103. Z treści uwagi Pana Grzegorza Pytla wynika, że chciałby On dopuszczenia takiej zabudowy również na działce nr ewid. 100. Postulatu tego przyjąć nie można, gdyż prowadziłoby to do pogorszenia warunków bezpieczeństwa komunikacyjnego w rejonie ostrego zakrętu na drodze powiatowej – ulicy Gawłowskiej. Działka nr ewid. 100 leży bowiem zbyt blisko wewnętrznego łuku drogi i urządzenie tam zjazdu publicznego, którego nie da się wykluczyć w konsekwencji uwzględnienia uwagi, znacznie zwiększyłoby ryzyko zaistnienia wypadków komunikacyjnych w tym rejonie.
2. Zgłoszony w uwadze zamiar budowy budynku produkcyjnego lub usługowego o powierzchni użytkowej 170 m² nie będzie mógł być zrealizowany przy honorowaniu ustalonego w projekcie planu na 30 % maksymalnego udziału powierzchni użytkowej pomieszczeń produkcyjnych lub usługowych w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce. Należy więc traktować uwagę jako żądanie radykalnego zwiększenia tegoż maksymalnego udziału ustalonego w projekcie planu do co najmniej 50% lub też wprowadzenia zapisu umożliwiającego realizację obiektu produkcyjnego lub usługowego o powierzchni użytkowej 170 m² na zasadzie wyjątku od ustalonego planem wskaźnika maksymalnego udziału. Żądanie zawarte w uwadze nie daje się jednak pogodzić z potrzebą ochrony podstawowej funkcji obszaru 14.65 MNp objętego projektem planu, jaką jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z kolei o takiej podstawowej funkcji terenu przesądziło obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” zatwierdzone Uchwałą nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r. Specyfika funkcji mieszkaniowej wymaga, aby towarzyszące jej inne funkcje – produkcyjna lub usługowa, ograniczone były do rozmiarów nie naruszających mieszkaniowego charakteru terenu. W projekcie planu wymusza się to zarówno szczegółowymi warunkami dotyczącymi gabarytów i wyglądu obiektów produkcyjnych lub usługowych jak i ustalonym 30-to procentowym maksymalnym wskaźnikiem powierzchni tego rodzaju obiektów w całościowej powierzchni użytkowej. Uwzględnienie uwagi Pana Pytla zagroziłoby tej podstawowej zasadzie i dlatego jest ono niedopuszczalne.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

Danuta Kudzanowska

**Załącznik nr 14
do uchwały nr VII/69/07
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 marca 2007 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew

Po zapoznaniu się z uwagą z dnia 24 stycznia 2007 r. złożoną przez Pana Stanisława Wachowskiego zamieszkałego w Sochaczewie przy ulicy Żyrardowskiej 12 i 11-tu innych mieszkańców ulicy Żyrardowskiej w Sochaczewie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego m.in. dla obszaru oznaczonego symbolem 12.26 PU na rysunku planu będącym załącznikiem nr 10 do uchwały stanowiącej plan

postanawia się nie uwzględnić tej uwagi.

Uzasadnienie:

1. Nie można podzielić poglądu Autorów uwagi, że realizacja ustaleń projektu planu „spowoduje znaczne dalsze pogorszenie warunków mieszkalno – bytowych” mieszkańców ul. Żyrardowskiej. W projekcie planu zawarte są bowiem ustalenia, które w połączeniu z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa skutecznie wyeliminują to zagrożenie:
 - a) W obszarze 12.26 PU dopuszcza się co prawda realizację obiektów z listy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ale z ograniczeniem wyłącznie do tych o mniejszym oddziaływaniu, czyli takich, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może, ale nie musi być wymagane.
 - b) W projekcie planu zapisano jednoznacznie, że warunkiem dopuszczalności realizacji w obszarze obiektów z listy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jest niewykraczanie ponadnormatywnych uciążliwości tych obiektów poza teren, do którego inwestor (zarządca) ma tytuł prawny, t.j. prawo własności lub inne podobne prawo.
 - c) Pomimo powyższych ograniczeń, dla pełnego zagwarantowania poszanowania interesów sąsiadów inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przepisy o ochronie środowiska wymagają od inwestora tego rodzaju przedsięwzięć, przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, uzyskania decyzji Burmistrza Miasta Sochaczewa o środowiskowych uwarunkowaniach dopuszczalności realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego. Na etapie wydawania tej decyzji, kiedy to znane są wszystkie szczegóły zamierzenia inwestycyjnego, w sposób szczególny chronione są interesy właścicieli działek sąsiednich. Decyzja ta musi także uwzględniać wszystkie w/wym. ograniczenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- d) Identyczne jak w w/wym. podpunkcie b) ograniczenie ponadnormatywnych uciążliwości projekt planu rozciąga także na wszelkie inne obiekty produkcyjne lub usługowe, które mogą powstać w obszarze (spoza listy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).
 - e) Ustalenia projektu planu wykluczają realizację w obszarze obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedażowej i pomocniczej przekraczającej 500 m².
 - f) Zachowaniu równowagi przyrodniczej w obszarze służy także ustalony w projekcie planu na 30% minimalny wskaźnik udziału terenów zieleni.
 - g) Paradoksalnie, ale realizacja ustaleń planu nie zwiększy uciążliwości odkomunikacyjnych na terenach mieszkaniowych przylegających od północy do obszaru 12.26 PU. Uciążliwości te, na dziś pochodzące od pobliskiej obwodnicy, nawet się zmniejszą, gdyż jakiegokolwiek obiekty kubaturowe zrealizowane na warunkach projektu planu pełnić będą funkcję swoistych ekranów osłaniających tereny mieszkaniowe położone na północ od nich.
2. Nie jest prawdziwy użyty w uwadze argument, że objęty projektem planu teren jest przeznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową i nieuciążliwą produkcyjno – usługową. Na terenie tym począwszy od 1 stycznia 2004 r. obowiązuje sytuacja prawna braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w obowiązującej ewidencji gruntów teren ten określony jest jako grunty rolne. Również i wcześniej, pod rządami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr 47/82 byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 28.04.1982 r., teren ten był terenem gruntów rolnych.
3. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu jest w pełni zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” zatwierdzonym Uchwałą nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r.

PRZEWODNICZĄCA
RADY MIEJSKIEJ

Danuta Radzanowska

Załącznik nr 15
do uchwały nr VII/69/07
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 20 marca 2007 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 XLIX/415/05 z dnia 27 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew oraz uchwały Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LX/562/06 z dnia 4 lipca 2006 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLIX/415/05 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 27 września 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

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) Wykupy gruntów pod budowę nowych dróg lub ich poszerzenia – 60 355 m²
- 2) Wykupy gruntów pod inne cele publiczne – 51 805 m²
- 3) Utwardzenie jezdni asfaltem – 9 619 m²
- 4) Utwardzenie jezdni tłuczniem – 21 320 m²
- 5) Budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych:
 - a) wodociagowych – 1223 mb,
 - b) kanalizacji sanitarnej - 1687 mb,
 - c) kanalizacji deszczowej - 5628 mb,
 - d) oświetlenie uliczne – 68 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.