

**UCHWAŁA NR XXXVI/380/13  
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE**

z dnia 25 października 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Sochaczew dla terenu byłego „Chemitexu”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późniejszą zmianą) 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* (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszą zmianą) w związku z Uchwałą nr LIV/508/10 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 23 marca 2010 r., stwierdzając zgodność z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew* Rada Miejska w Sochaczewie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, dla terenu koncentracji zabudowy produkcyjno – usługowej na poprzemysłowym terenie byłych Chodakowskich Zakładów Włókien Chemicznych „Chemitex”, oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **5.125 PU, 5.126 PU, 5.127 PU, 5.128 PU, 5.129 PU, 5.130 PU, 5.131 PU, 5.132 PU, 5.133 PU, 5.134 PU, 5.135 PU, 5.138 PU, 5.136 KDz, 5.137 KDz, 5.119 KDI, 5.120 KDI, 5.121 KDI, 5.122 KDI, 5.123 KDd, 5.124 KDd.**

2. Niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew ustala się :

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu;
- 7) stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

3. 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- a) Część graficzna (rysunek planu sporządzony na kopii mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000), stanowiąca **załącznik nr 1**,
- b) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 2**,
- c) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 3**.

5. Ilekroć w planie jest mowa o:

- a) **uchwale**- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sochaczewie, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- b) **planie**- należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowią ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- c) **rysunku planu**- należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały,
- d) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym,
- e) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- f) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół przedsięwzięć możliwych do realizacji na danym obszarze na warunkach opisanych w tekście planu,
- g) **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 drogi; nieprzekraczanie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik, podest, schody oraz innych detali wystroju zewnętrznego budynku,

- h) **powierzchni sprzedaży** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnię magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.),
- i) **tytułe prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem liczbowo - literowym przypisanym do danego terenu,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) charakterystyczne wymiary.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy**

§ 2. 1. Ustala się, że obszary oznaczone na **rysunku planu** symbolami **5.125 PU, 5.126 PU, 5.127 PU, 5.128 PU, 5.129 PU, 5.130 PU, 5.131 PU, 5.132 PU, 5.133 PU, 5.134 PU, 5.135 PU, 5.138 PU** przeznaczony jest pod realizację **zabudowy produkcyjnej lub usługowej (w tym składowej)**, przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Realizacja zagospodarowania każdej działki budowlanej wymaga uwzględnienia (oprócz pozostałych ustaleń planu) zieleni towarzyszącej o funkcjach izolacyjnych i estetycznych, tablic informacyjnych i reklamowych, nośników reklamowych, elementów małej architektury i systemu dróg wewnętrznych z parkingiem.
- 2) Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni każdej działki budowlanej ustala się na maksymalnie 60%. Na działkach, na których istniejący wskaźnik zabudowy jest równy lub większy od maksymalnego wskaźnika ustalonego dla obszaru, dopuszcza się, niezależnie od ustalonego wskaźnika, zwiększenie powierzchni zabudowy o nie więcej niż 15% powierzchni działki.
- 3) Ustala się, że przy zachowaniu przepisów odrębnych wysokość nowych budynków realizowanych w obszarach nie może przekroczyć 15,00 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku, przy czym niezbędne elementy inżyniersko - technologiczne i reklamowe mogą mieć wysokość nie wyższą niż 45,00 m, za wyjątkiem urządzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych.
- 4) Dachy nowych budynków realizowanych w obszarach ustala się jako dachy dwuspadowe, jednospadowe lub wielospadowe - płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°.

- 5) Dopuszcza się zachowanie istniejących w obszarach budynków, budowli i urządzeń budowlanych na cele zgodne z ustaleniami planu.
- 6) Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących w obszarach budynków, budowli i urządzeń budowlanych - przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu.
- 7) Istniejącą w obszarze **5.135 PU** stację uzdatniania wody przeznacza się do zachowania z możliwością jej przebudowy, nadbudowy i rozbudowy - przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
- 8) W przypadku wydzielenia w obszarze drogi wewnętrznej odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy pasa drogowego tejże drogi wewnętrznej ustala się na minimum 4,00 m.

§ 3. Obszary oznaczone na **rysunku planu** symbolami: **5.136 KDz, 5.137 KDz, 5.119 KDI, 5.120 KDI, 5.121 KDI, 5.122 KDI, 5.123 KDd, 5.124 KDd** przeznacza się do zachowania istniejących oraz realizacji nowoprojektowanych dróg publicznych, odpowiednio zbiorczych – symbole : **5.136 KDz i 5.137 KDz**, lokalnych - symbole : **5.119 KDI, 5.120 KDI, 5.121 KDI i 5.122 KDI**, dojazdowych – symbole : **5.123 KDd i 5.124 KDd** i ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania :

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Jedna jezdnia o szerokości minimum 5,00 m.
- 3) W obrębie linii rozgraniczających tych obszarów dopuszcza się realizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni, zieleni urządzonej w postaci zieleni izolacyjnej lub dekoracyjnej i infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów - pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska**

§ 4. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska :

- 1) W obszarach wyklucza się realizację „zakładów o dużym i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii” - w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) W obszarach wyklucza się realizację przedsięwzięć „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych.
- 3) Uciążliwość obiektów produkcyjnych lub usługowych (w tym składowych) zlokalizowanych w obszarach nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor lub zarządca ma tytuł prawny. W tym celu wzdłuż granic obszarów dopuszcza się realizację nie tylko zieleni izolacyjnej, lecz także technicznych urządzeń ochrony przed uciążliwościami na tyle skutecznych, aby warunek ten mógł być dotrzymany.
- 4) Przed realizacją nowego zagospodarowania w obszarach **5.125 PU i 5.127 PU** nakazuje się, przy zachowaniu przepisów odrębnych :
  - a) przeprowadzenie w miejscu planowanej inwestycji badań gruntu pod kątem dotrzymywania wymaganych przez przepisy odrębne standardów jakości środowiska oraz, w zależności od wyników tych badań, przeprowadzenie rekultywacji gruntu w zakresie wymaganym przez przepisy odrębne,

- b) inwentaryzację i likwidację w miejscu planowanej inwestycji ewentualnych, nieczynnych instalacji przemysłowych, mogących stwarzać zagrożenie dla środowiska.
- 5) Dla obszarów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku (w rozumieniu przepisów odrębnych).
- 6) Minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla każdej objętej projektem zagospodarowania działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) w obrębie każdego z obszarów ustala się w wielkości minimum 20 %.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 5. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości :

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2) W wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu podlegającego podziałowi.
- 3) Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych w obszarach dopuszcza się wydzielanie (w przypadku zaistnienia takiej potrzeby) działek przeznaczonych pod realizację dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8,00 m, z trójkątnym poszerzeniem pasa drogowego w obrębie skrzyżowań z drogą publiczną gminną i wzajemnie ze sobą o długościach boków trójkąta równoległych do osi jezdni równych co najmniej 5,00 m. W przypadku wydzielania w/wym. dróg wewnętrznych jako nieprzelotowych („ślepych”) należy je zakończyć placikiem do zawracania o wymiarach minimum 20,00 m x 20,00 m.
- 4) Minimalną szerokość frontu działki budowlanej (mierzoną w linii zabudowy od strony drogi gminnej lub drogi wewnętrznej) ustala się na 25,00 m.
- 5) Minimalną powierzchnię każdej nowotworzonej działki budowlanej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>.
- 6) Dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 i 5 w przypadku konieczności wydzielenia działek budowlanych, na których realizowane byłyby wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej lub drogi wewnętrzne, o których mowa w pkt 3.
- 7) Kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej gminnej winien się zawierać pomiędzy 70° a 90°.
- 8) W trakcie wydzielania działek budowlanych w obszarach należy, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, przewidzieć działki o wymiarach 2,00 m x 3,00 m pod niezbędną ilość elektroenergetycznych stacji transformatorowych, a także uwzględnić trasy linii elektroenergetycznych (napowietrznych lub kablowych).

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej i komunikacji**

§ 6. Dla obszarów, o których mowa w §2 i §3, ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) W oparciu o istniejące i projektowane na terenie miasta Sochaczew sieci infrastruktury technicznej ustala się docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci :

- a) wodociągowe,
- b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- c) elektroenergetyczne i oświetleniowe,
- d) ciepłownicze,
- e) telekomunikacyjne,
- f) gazowe,

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

- 2) W obszarach dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z ich okresowym wywozem na oczyszczalnię ścieków miasta Sochaczewa lub na inną oczyszczalnię ścieków odpowiadającą przepisom odrębnym - w okresie przejściowym, do czasu uzyskania warunków operatora kanalizacji sanitarnej.
- 3) Wprowadza się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, o przekroczonych w stosunku do przepisów odrębnych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń zawartych w tych ściekach, na oczyszczalniach zakładowych zlokalizowanych na terenie, do którego inwestor lub zarządca ma tytuł prawny (przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej lub wywozem na oczyszczalnię ścieków, o której mowa w pkt 2).
- 4) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym nowe urządzenia i sieci z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasach dróg publicznych lub w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy.
- 5) W uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 4 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.
- 6) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i parkingów - według wymagań przepisów odrębnych.
- 7) Przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych na wody opadowe z ich wtórnym wykorzystaniem do celów przeciwpożarowych, sanitarno-porządkowych i nawodnieniowych.
- 8) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu gospodarki odpadami miasta Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów odrębnych), związane z funkcjonowaniem produkcji lub usług podlegają gospodarowaniu odpadami przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy odrębne.
- 9) Ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach przepisów odrębnych z wykorzystaniem gazu do celów technologicznych i grzewczych.
- 10) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych poprzez budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę elektroenergetycznych stacji transformatorowych (wolnostojących lub wbudowanych) stosownie do potrzeb, na warunkach przepisów odrębnych,
  - b) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach o wymiarach 2,00 m x 3,00 m, z zapewnieniem dogodnego dostępu do nich od strony drogi publicznej,
  - c) zachowanie istniejących w obszarach na dzień uchwalenia planu liniowych i stacyjnych urządzeń elektroenergetycznych nawet jeśli nie spełniają warunku określonego w ppkt b).
  - d) możliwość wykorzystywania energii elektrycznej do celów technologicznych i do celów grzewczych.
- 11) Ustala się możliwość przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej - na warunkach przepisów odrębnych.
- 12) Ustala się obsługę komunikacyjną obszarów zjazdami bezpośrednimi od dróg lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych wyznaczonych lub dopuszczonych planem, albo obsługę komunikacyjną inną, zgodną z przepisami odrębnymi.
- 13) Zagospodarowanie terenu każdej objętej projektem zagospodarowania działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) musi uwzględnić pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji lub usług (w tym składowania) według następujących minimalnych wskaźników :
- a) dla obiektów handlowych – 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każdy obiekt handlowy;
  - b) dla obiektów usługowych innych (w tym składowych) – 1,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na każdy obiekt usługowy oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych według potrzeb;
  - c) dla obiektów produkcyjnych – 2,5 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych według potrzeb;
- przy czym co najmniej 3% każdego w/wym. miejsc parkingowych dla samochodów osobowych musi być przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 14) Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) w obszarze musi uwzględniać urządzenie parkingu dla rowerów w ilości minimum 4,0% wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu.**

§ 7. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu :

- 1) Wyklucza się realizację w obszarach jakichkolwiek przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów pochodzących

spoza poszczególnych obszarów, za wyjątkiem obszarów oznaczonych na **rysunku planu** symbolami **5.126 PU, 5.130 PU, 5.131 PU i 5.138 PU**, w których dopuszcza się gospodarowanie odpadami w zakresach i terminach wynikających z obowiązujących w tych obszarach na dzień uchwalenia planu decyzji – zezwoleń, wydanych w trybie przepisów o odpadach.

- 2) Ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, które mogą być zrealizowane w obszarach, w wielkości 2000 m<sup>2</sup>.
- 3) Realizacja zagospodarowania w obrębie obszarów uwzględnić musi ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, określających warunki, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 8. 1. Dla obszarów, o których mowa w §2, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 30%.

2. Dla obszarów, o których mowa w §3, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 10%.

#### **Rozdział 8.**

#### **Przepisy końcowe**

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

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy - Miasta Sochaczew.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIEJSKIEJ

*Jolanta Gonta*





### **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 LIV/508/10 w Sochaczewie z dnia 23 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu koncentracji zabudowy produkcyjno – usługowej na przemysłowym terenie byłych Chodakowskich Zakładów Włókien Chemicznych „Chemitex”.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszą zmianą) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku *o finansach publicznych* (Dz. U. nr 157 poz. 1240, 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 2013 r. poz. 594 z późniejszą zmianą) obejmują:

- 1) Wykup nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne – 1514 m<sup>2</sup>,
- 2) Utwardzenie dróg - 31510 m<sup>2</sup>,
- 3) Budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasach drogowych:
  - a) sieci wodociągowej - 3131 mb,
  - b) kanalizacji deszczowej - 6302 mb,
  - c) kanalizacji sanitarnej - 1559 mb,
  - d) oświetlenia ulicznego na słupach - 124 szt.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz.U. z 2009 r. nr 157 poz. 1240, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie Gminy Miasta Sochaczew na każdy rok,
- b) 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.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do skorygowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczewa sporządzanego dla terenu koncentracji zabudowy produkcyjno – usługowej na poprzemysłowym terenie byłych Chodakowskich Zakładów Włókien Chemicznych „Chemitex”.**

- 1) Uwagi z dnia 08.06.2012 r. mieszkańców Chodakowa (13 podpisów) postanawia się nie uwzględnić.**

**Uzasadnienie:** Projekt planu zawiera wystarczająco dużo zapisów ograniczających działalność gospodarczą na terenie byłego Chemitexu w trosce o przywrócenie i zachowanie tam równowagi przyrodniczej. Nie jest zatem zasadne wprowadzanie dalszych warunków zagospodarowania służących tym ograniczeniom, a w szczególności tych wymienionych w uwadze.

- 2) Uwagi z dnia 12.06.2012 r. SFC Sp.z o.o. w Sochaczewie postanawia się nie uwzględnić.**

**Uzasadnienie:** Projekt planu musi zawierać ograniczenia służące eliminowaniu zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, gdyż w sąsiedztwie znajdują się funkcje wrażliwe – zabudowa mieszkaniowa i obiekty użyteczności publicznej. Dlatego nie jest możliwe postulowane w uwadze dopuszczenie planem do realizacji na terenie objętym planem przedsięwzięć o zwiększonym ryzyku poważnej awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych). Ponadto nie znajdują uzasadnienia zawarte w uwadze zarzuty, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza prawa nabyte Spółki i jest wynikiem przekroczenia przysługującego Gminie władztwa planistycznego oraz, że jest sprzeczny z postanowieniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew”.

- 3) Uwagi z dnia 12.06.2012 r. , Midas - Łukasz Łuszczyk, z/s Brochów 32, 05-088 Brochów, postanawia nie uwzględnić.**

**Uzasadnienie:** Autor uwagi nie przedłożył żadnego zezwolenia na działalność w sferze gospodarowania odpadami na działkach nr ewid. 976/122 i 976/139, ważnego na dzień składania uwagi. Dlatego nie jest możliwe wyznaczenie na części obszaru 5.125 PU fragmentu, na którym plan dopuszczałby działalność właśnie w sferze gospodarowania odpadami. Z kolei w trosce o eliminowanie potencjalnych zagrożeń dla życia i zdrowia ludzi, zwłaszcza na sąsiadujących z w/wym. działkami terenach, na których istnieją tzw. „funkcje wrażliwe” (budynki mieszkalne i ogródki działkowe), nie jest możliwe dopuszczenie planem do realizacji na terenie objętym planem przedsięwzięć o zwiększonym ryzyku poważnej awarii (w rozumieniu przepisów odrębnych).

- 4) Uwagi z dnia 12.06.2012 r., REMONDIS Sp. z o.o., z/s ul. Zawodzie 16, 02-981 Warszawa, postanawia się nie uwzględnić.**

**Uzasadnienie:** Projekt planu musi zawierać ograniczenia służące eliminowaniu zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, gdyż w sąsiedztwie znajdują się funkcje wrażliwe – zabudowa

mieszkaniowa i obiekty użyteczności publicznej. Dlatego nie jest możliwe postulowane w uwadze dopuszczenie planem do realizacji na terenie objętym planem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych). Ponadto nie znajdują uzasadnienia zawarte w uwadze zarzuty, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza prawa nabyte Spółki i jest wynikiem przekroczenia przysługującego Gminie władztwa planistycznego oraz, że jest sprzeczny z postanowieniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew”. Nie można też uwzględnić zawartego w uwadze postulatu zniesienia ustalonej projektem planu maksymalnej, 30-to procentowej stawki renty planistycznej, gdyż godziłoby to bezpośrednio w spodziewane dochody budżetu.

**5) Uwagi z dnia 10.06.2012 r. Radcy Prawnego Krzysztofa Gruszeckiego z/s ul. Przypadek 43h/45, 88-100 Inowrocław, reprezentującego ECO SERVICE postanawia się nie uwzględnić.**

**Uzasadnienie:** Projekt planu musi zawierać ograniczenia służące eliminowaniu zagrożeń dla zdrowia i życia ludzi, gdyż w sąsiedztwie znajdują się funkcje wrażliwe – zabudowa mieszkaniowa i obiekty użyteczności publicznej. Dlatego nie jest możliwe postulowane w uwadze dopuszczenie planem do realizacji na terenie objętym planem przedsięwzięć o dużym i o zwiększonym ryzyku poważnej awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych). Ponadto nie znajdują uzasadnienia zawarte w uwadze zarzuty, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza prawa nabyte firmy ECO SERVICE i jest wynikiem przekroczenia przysługującego Gminie władztwa planistycznego oraz, że jest sprzeczny z postanowieniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew”.

**6) Uwagi z dnia 12.06.2012 r. , TERPLAST, Zakładu Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych w Sieradzu ZAKŁAD „CHEMITEX”, z/s ul. Chodakowska 10, 96-503 Sochaczew, postanawia się nie uwzględnić.**

**Uzasadnienie:** Z uwagi na posiadane przez TERPLAST ważne zezwolenie na działalność związaną z odzyskiem odpadów w ramach prowadzonej w obszarze 5.138 PU działalności produkcyjnej zasadnym jest, aby przesądzić w planie, że tylko w tym obszarze dopuszczona będzie działalność w sferze gospodarowania odpadami (na tych samych warunkach jak to dopuszczono dla obszarów 5.126 PU, 5.130 PU i 5.131 PU – do czasu upływu ważności posiadanego zezwolenia). W tej sytuacji, a także biorąc pod uwagę, że TERPLAST do dnia składania uwagi nie rozpoczął jeszcze działalności związanej z odzyskiem odpadów, nie jest zasadne rozszerzanie granic obszaru 5.138 PU o wskazany w uwadze fragment działki nr ewid. 976/7. Nie jest możliwe także wyeliminowanie z projektu planu warunku zabudowy, który ogranicza w czasie dopuszczalną działalność w sferze gospodarowania odpadami – do czasu ważności posiadanego zezwolenia Starosty Sochaczewskiego. Warunek ten jest bowiem efektem właściwego wyważania rozbieżnych interesów stron zainteresowanych sporządzanym planem- przedsiębiorców działających na tym terenie (w tej liczbie także TERPLASTU) oraz mieszkańców okolicznych domów, którzy w poprzednich fazach sporządzania planu masowo domagali się ograniczenia działalności ze sfery gospodarki odpadami, a przynajmniej do ograniczenia w czasie zgód na kontynuowanie tej działalności – do czasu wygaśnięcia posiadanych przez przedsiębiorców zezwoleń.