

UCHWAŁA NR XLIII/486/14

RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 24 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew pod nazwą „Południowa pierzeja rynku – etap I”.

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 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 (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr XV/129/11 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 29 listopada 2011 r. i uchwałą nr XXXIX/447/14 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 18 lutego 2014 r., po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń 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 dotyczący fragmentu miasta oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami : **1.19 KDz, 1.22 KDw, 1.25 KS i 1.26 U**.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2, obowiązującej i cytowanej w podstawie niniejszej uchwały, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa :

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) część graficzna (rysunek planu w skali 1 : 500 stanowiący **załącznik nr 1**) obejmująca następującą treść :
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obowiązujące linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- e) zachowane fragmenty budynku dawnego kompleksu klasztornego pn. „Klasztor Dominikanek w Sochaczewie”,
- f) granice terenu wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków p/n „Ruiny zamku w Sochaczewie wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 100 m.”,
- g) charakterystyczne wymiary;

2) rozstrzygnięcie dotyczące uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące **załącznik nr 3**.

4. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale**- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sochaczewie , o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) **planie**- należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu**- należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej stanowiącej załączniki nr 1 do uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania i oznaczony symbolem liczbowo - literowym;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie ściany tworzącej główną bryłę budynku; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy elementów architektonicznych takich, jak wykusz, balkon, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, doświetlacze, dotyczy natomiast schodów, balustrad; dopuszcza się cofnięcia (uskoki) w obowiązującej linii zabudowy w przypadkach uzasadnionych potrzebą odpowiedniego kształtowania (rozrzeźbienia) elewacji frontowej budynku – w miejscach i na warunkach opisanych w tekście planu;
- 10) **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; nieprzekraczalnie to nie dotyczy elementów architektonicznych budynku takich jak: wykusz, balkon, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 11) **powierzchni handlowej** – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni lokalu handlowego, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż i ekspozycja towarów, bez wliczania do niej powierzchni zajętej przez pomieszczenia zaplecza,

t.j. pomieszczenia służące do odbioru, przechowywania i przygotowywania towarów do sprzedaży, pomieszczenia administracyjno – gospodarcze i bytowe, pomieszczenia sanitarne i techniczne;

- 12) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic), wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wyeksponowaniu fragmentów budynku** – należy przez to rozumieć wyraźne zróżnicowanie i wizualne wyodrębnienie mających wartość historyczną fragmentów budynku na tle innych jego fragmentów wraz z zamieszczeniem w pobliżu stosownej informacji opisowej, wyjaśniającej powody tak rozumianego wyeksponowania, przy czym pojęcia i określenia użyte w planie, a wyżej nie zdefiniowane należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami interpretacji.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 2. Obszary oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1.19 KDz** i **1.22 KDw** przeznacza się do budowy, utrzymania lub rozbudowy istniejących, a także realizacji nowoprojektowanych dróg, odpowiednio, publicznej klasy technicznej „zbiorcza” – symbol **1.19 KDz** i drogi wewnętrznej - symbol **1.22 KDw**, a także ustala się następujące warunki i zasady ich zagospodarowania :

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się według rysunku planu;
- 2) w obrębie linii rozgraniczających obszaru oznaczonego symbolem **1.19 KDz**, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych niebędących budynkami i urządzeniami budowlanych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 3) drogę wewnętrzną w obszarze oznaczonym symbolem **1.22 KDw** ustala się jako jezdnię o szerokości co najmniej 4,00 m z jednostronnym chodnikiem o szerokości minimum 1,50 m , usytuowanym przy wschodniej linii rozgraniczającej obszaru;
- 4) nawierzchnie chodników i miejsc parkingowych w obszarach **1.19 KDz** i **1.22 KDw** oraz nawierzchnię jezdni w obszarze **1.22 KDw** ustala się z kostki kamiennej, bruku kamiennego lub płyt kamiennych, komponując je z nawierzchnią sąsiadujących elementów układu komunikacyjnego.

§ 3. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem : **1.25 KS** przeznacza się do realizacji parkingu dla samochodów osobowych i autobusów oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania :

- 1) w obrębie linii rozgraniczających obszaru dopuszcza się realizację oprócz miejsc postojowych także chodników, dróg manewrowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych niebędących budynkami i urządzeniami budowlanych, a w szczególności obiektów małej architektury, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu;

2) nawierzchnie parkingu, chodników i dróg manewrowych ustala się z kostki kamiennej, bruku kamiennego lub płyt kamiennych, komponując je z nawierzchnią sąsiadujących elementów układu komunikacyjnego.

§ 4. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **1.26 U** przeznacza się do realizacji zabudowy usługowej z zakresu usług kultury lub usług turystyki z dopuszczeniem usług administracji jako funkcji podstawowej, a także usług handlu jako funkcji uzupełniającej, oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania:

1. Realizacja zagospodarowania dotyczyć musi kompleksowo całego obszaru; wyklucza się realizację zagospodarowania tylko na fragmencie tego obszaru.

2. Linie zabudowy od strony zachodniej i południowej mogą się pokrywać lub być równoległe z pokazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Realizację w obszarze usług handlu jako funkcji uzupełniającej dopuszcza się w postaci wydzielonych w budynku usługowym przegrodami budowlanymi pojedynczych lokali handlowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

4. Zabudowę usługową należy realizować w formie budynków o wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego jako trzeciej kondygnacji, przy czym ustala się:

- 1) wysokość posadowienia parteru budynku (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) maksymalnie 0,5 m,
- 2) wysokość elewacji frontowej - 7,0 m ÷ 9,0 m,
- 3) wysokość głównej kalenicy - 11,0 m ÷ 13,0 m,
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° ÷ 35° ,
- 5) ustala się pokrycie dachowe dachówką ceramiczną, cementową, blaszaną w kolorze ciemnoczerwonym lub ciemnobrązowym matowym oraz blachą płaską na wysoki rąbek w kolorze ciemnobrązowym lub grafitowym,
- 6) dopuszcza się doświetlenie poddasza budynku lukarnami, a od strony wnętrza obszaru także oknami połaciowymi,
- 7) obowiązuje zakaz stosowania lukarn o łącznej długości przekraczającej 30% długości połaci dachowej i spadku zaczynającym się od kalenicy,
- 8) w przypadku realizacji okien połaciowych obowiązuje ich rozmieszczenie w rytmie nawiązującym do rytmu otworów na elewacji,
- 9) wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, ryzalitami, tarasami i wejściami,
- 10) obowiązuje zakaz stosowania loggi i balkonów w ścianie frontowej budynku,
- 11) na drugiej i trzeciej kondygnacji budynku obowiązuje stosowanie okien o proporcji wysokości do szerokości jak 5:3 z symetrycznym podziałem w stosunku do osi pionowej; w przypadku okien z podziałem w poziomie naświetle winno stanowić 1/3 całkowitej wysokości okna,
- 12) w przypadku montowania krat zabezpieczających witrynę w parterze budynku obowiązuje ich założenie od strony wewnętrznej otworu; wskazane stosowanie krat i rolet składanych lub zwijanych, montowanych w grubości ściany,
- 13) na ścianach zewnętrznych stosować gzymsy wieńczące, zakazuje się stosowania okapów,

- 14) obowiązuje stosowanie na elewacjach tynku zacieranego na gładko lub innego materiału o podobnej fakturze, malowanego w kolorach pastelowych,
- 15) zakazuje się umieszczania na elewacji oraz na dachu budynku elementów szpecących, okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, masztów, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych, przy czym dopuszczalne jest umieszczanie tych elementów w specjalnie zaprojektowanych wnękach budynków lub od strony wnętrza obszaru.

5. Realizacja zagospodarowania wymaga uwzględnienia (oprócz pozostałych ustaleń planu) następujących elementów i warunków:

- 1) zieleni urządzonej wraz z elementami małej architektury i systemem dróg wewnętrznych;
- 2) ujednoczonego systemu informacji wizualnej i reklamowej;
- 3) akcentowania formami przestrzennymi stref wejściowych budynków;
- 4) uporządkowanego rytmu podziałów, z zastosowaniem modularności co najmniej na północnej, zachodniej i południowej elewacjach budynków;
- 5) nawierzchnie realizowanych w obszarze miejsc postojowych naziemnych, dróg manewrowych i chodników ustala się z kostki kamiennej, bruku kamiennego lub płyt kamiennych.

6. Dopuszcza się realizację w obszarze jednego budynku, spełniającego wymogi pozostałych ustaleń planu.

7. Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych w stosunku do powierzchni obszaru ustala się na maksimum 50%.

8. Ustala się następującą intensywność zabudowy:

- minimalną - 1,0,
- maksymalną - 1,5.

9. Zagospodarowanie terenu musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług w formie parkingu naziemnego lub podziemnego, a w szczególności dla samochodów osobowych należy zapewnić miejsca postojowe co najmniej w liczbie będącej sumą liczb wyliczonych według następujących wskaźników:

- 1) 2 stanowiska na każdym 10 zatrudnionych,
- 2) 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych (bez wliczania powierzchni parkingu podziemnego), przy czym miejsca postojowe mają być zlokalizowane w obrębie obszaru.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 5. Dla obszarów objętych planem ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków :

- 1) w obszarach objętych planem zakazuje się realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zarówno tych „mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko” jak i tych „mogących

potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej spełniających wymogi przepisów odrębnych;

- 2) ponadnormatywna uciążliwość innych niż wymienione w pkt 1 obiektów budowlanych, za wyjątkiem spełniających wymogi przepisów odrębnych sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor (zarządca) ma tytuł prawny;
- 3) w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.26 U** dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez obiekty usługowe nie może przekroczyć poziomu określonego przepisami o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku dla obszarów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.26 U** zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych z zakresu: handlu hurtowego, skupu, składowania surowców wtórnych, obsługi pojazdów, obiektów o funkcjach wymagających obsługi transportem o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 10,0 t;
- 5) dla obszaru oznaczonego symbolem **1.26 U** ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni obszaru w wielkości minimum **5%**;
- 6) w obszarach oznaczonych symbolami **1.19 KDz**, **1.25 KS**, **1.26 U** i **1.22 KDw** realizacja jakichkolwiek robót ziemnych lub robót rozbiórkowych poniżej obecnego poziomu terenu wymaga ustanowienia nadzoru archeologicznego na czas trwania tych robót w porozumieniu z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) w obszarach oznaczonych symbolami **1.26 U** i **1.22 KDw**, w granicach pokazanego na rysunku planu terenu wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków p.n. „Ruiny zamku w Sochaczewie wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 100 m.”, obowiązują rygory wg wymagań przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 8) w trakcie realizacji nowego zagospodarowania w obszarze **1.26 U** nakazuje się wyeksponowanie w ramach nowej funkcji obszaru charakterystycznych, zachowanych fragmentów jedyne go budynku, będącego pozostałością dawnego kompleksu klasztorne go p.n. „Klasztor Dominikanek w Sochaczewie”, znajdujących się w południowo - wschodniej części obszaru (pokazanych na rysunku planu); wyeksponowaniu podlegają co najmniej zachowane fragmenty ścian zewnętrznych budynku, przy czym dopuszcza się rozbiórkę i odtworzenie w tej samej lokalizacji podlegających wyeksponowaniu fragmentów;
- 9) wszelkie projektowane działania związane z zagospodarowaniem i zabudową terenów - w tym prowadzenie prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych oraz badań archeologicznych i innych działań przy zabytku - w granicach:
 - Parku miejskiego Podzamcze - wpisanego do rejestru zabytków pod nr 576, decyzją z dnia 20.06.1981 r.;

- Ruin zamku wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 100 m - wpisanych do rejestru zabytków pod nr 31, decyzją z dnia 20.12.1961 r. i jako takich podlegających ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy przepisów art. 6, ust. 1 pkt 1 lit. c, d i g oraz art. 7 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami) - wymagają uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego w trybie decyzji administracyjnej.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 6. Dla obszarów objętych planem ustala się następujące warunki i zasady i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się możliwość podziału na działki budowlane nieruchomości w obszarach pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu, przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki posiadającej dostęp do drogi publicznej,
 - b) minimalną powierzchnię każdej nowo wydzielanej działki budowlanej ustala się na 1500 m², za wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu przyległej działki budowlanej,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej lub wewnętrznej winien się zawierać pomiędzy 70° a 110°, a minimalna szerokość frontu działki winna wynosić 30,0 m,
 - d) w wyniku podziału nieruchomości na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów nieruchomości podlegającej podziałowi, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 7. Dla obszaru oznaczonego symbolem **1.26 U** ustala się następujące warunki i wymagania dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) w oparciu o istniejące i projektowane na terenie miasta sieci infrastruktury technicznej ustala się wyposażenie obszaru w następujące instalacje :
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną i oświetleniową,

- d) telekomunikacyjną,
 - e) gazową, przy czym dopuszcza się realizację innych elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu;
- 2) w obrębie obszaru dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów odrębnych, przy czym nowe sieci z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą obszar, a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
 - 3) 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;
 - 4) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszaru infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach przepisów odrębnych;
 - 5) 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 odrębnych), podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne;
 - 6) ustala się zaopatrzenie obszaru w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej działającego w oparciu o przepisy odrębne;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obiektów budowlanych w obszarze z istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, znajdujących się w granicach terenu objętego planem - z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) budowę kablowych linii elektroenergetyczno-oświetleniowych niskiego napięcia 0,4 kV stosownie do potrzeb - z zachowaniem przepisów odrębnych.
 - 8) ustala się przyłączanie do sieci telekomunikacyjnych na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci działających w oparciu o przepisy odrębne;
 - 9) obsługę komunikacyjną obszaru oznaczonego symbolem **1.26 U** ustala się wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.22 KDw**.

§ 8. Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.22 KDw**, **1.25 KS** i **1.19KDz** ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) nakazuje się docelowe wyposażenie obszarów co najmniej w kanalizację deszczową oraz w instalację oświetleniową; dopuszcza się realizację innych sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych 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 działających w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru **1.25 KS** jednym, istniejącym zjazdem bezpośrednim od ul. Warszawskiej oraz poprzez drogę wewnętrzną w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.22 KDw**.

Rozdział 6.

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

§ 9. Dla obszarów objętych planem ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu :

- 1) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.26 U – 20%**;
- 2) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.19 KDz, 1.25 KS i 1.22 KDw – 10%**.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu, a także granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 10. Dla obszarów objętych planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu :

- 1) w obszarach objętych planem maksymalna wysokość innych niż budynki obiektów budowlanych nie może być większa niż wynikająca z przepisów odrębnych określających warunki, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska;
- 2) w obszarze **1.26 U** maksymalną łączną powierzchnię handlową budynków ustala się na 1200 m²;
- 3) w obszarach **1.25 KS i 1.26 U**, ze względu na występujące zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych, realizację nowych obiektów budowlanych, a także rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących, uzależnia się od wyników badań geotechnicznych podłoża i przy uwzględnieniu wniosków wynikających z tych badań.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§ 11. 1. Dopuszcza się adaptację istniejących w obszarze **1.26 U** budynków na cele zgodne z ustaleniami planu z możliwością ich nadbudowy i rozbudowy uwzględniających pozostałe ustalenia planu.

2. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów budowlanych położonych w obszarach **1.19 KDz, 1.25 KS, 1.26 U i 1.22 KDw**.

3. W obszarze **1.25 KS** dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów i urządzeń budowlanych, wyłącznie dla potrzeb obsługi i na czas trwania plenerowych imprez kulturalnych, rozrywkowych i sportowo - rekreacyjnych.

Rozdział 9. Przepisy końcowe

§ 12. 1. W granicach terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zatwierdzony uchwałą nr LVIII/571/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 18 czerwca 2002 r..

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

