

**UCHWAŁA NR IX/64/15
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE**

z dnia 23 czerwca 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew
dla terenu usług sportu i rekreacji przy ul. Warszawskiej.**

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 2015 r. poz. 199) w związku z uchwałą nr XXXII/356/13 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 28 maja 2013 r., stwierdzając nie naruszanie ustaleń obowiązującego „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew*”, Rada Miejska w Sochaczewie uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentu miasta położonego przy ul. Warszawskiej, oznaczonego na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolem **8.80 UPs**.

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, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 : 1000 stanowiący **załącznik nr 1**) obejmująca następującą treść :
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) 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 załącznik 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, 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) **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: wykusz, balkon, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki , schody, balustrady oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych.

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 ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 2. 1 Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **8.80 UPs** przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania:

- 1) 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 – maksymalnie 1,0 m,
 - b) maksymalna wysokość głównej kalenicy – 13,0 m,
 - c) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci od 5° do 25° ,

d) pokrycie i kolor dachu – ceramiczne, betonowe, bitumiczne, blaszane, nawiązujące materiałem i kolorem do istniejących obiektów sportowo – rekreacyjnych na przyległym od strony południowej i wschodniej terenie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji.

2. Ogrodzenie od strony drogi publicznej winno odznaczać się wysokim poziomem estetycznym i użytkowym; zakazuje się realizacji ogrodzenia żelbetowego prefabrykowanego i ogrodzenia z blachy;

3. Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustala się na maksimum 40%;

4. Ustala się następującą intensywność zabudowy:

- minimalną – 0,05,
- maksymalną – 1,20.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody

§ 3. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska i przyrody :

- 1) w obszarze zakazuje się realizacji przedsięwzięć zaliczonych do „mogących znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń łączności publicznej odpowiadających przepisom odrębnym;
- 2) w obszarze objętym planem wprowadza się zakaz usuwania istniejącego drzewostanu wysokiego za wyjątkiem niezbędnej wycinki dla potrzeb realizacji zjazdów bezpośrednich z drogi gminnej, a także cięć sanitarnych i wynikających z bezpieczeństwa publicznego;
- 3) dla obszaru oznaczonego symbolem **8.80 UPs** ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni obszaru w wielkości minimum **20%**;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu dla obszaru nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu ustalonego przepisami odrębnymi dla zabudowy usługowej.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię każdej nowowydzielanej działki budowlanej ustala się na 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej – ulicy Warszawskiej winien zawierać się pomiędzy 80° a 100°.

Rozdział 5.

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

§ 5. Dla obszaru oznaczonego symbolem **8.80 UPs** 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 pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą obszaru, a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w sposób wynikający z obowiązującego 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;
- 4) ustala się zaopatrzenie obszarów w gaz ziemny gazociągiem średniego ciśnienia w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi realizacji sieci gazowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obiektów budowlanych w obszarze z istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, znajdujących się w granicach terenu objętego planem lub w jego pobliżu - z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) ustala się przyłączanie do sieci telekomunikacyjnych na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci działających w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) obsługę komunikacyjną obszaru **8.80 UPs** ustala się co najwyżej dwoma zjazdami bezpośrednimi od przylegającej drogi gminnej – ul. Warszawskiej;
- 8) zagospodarowanie obszaru musi uwzględnić pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług – w granicach obszaru planu lub częściowo w granicach obszaru planu i częściowo na przylegającym od strony wschodniej i południowej terenie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, przy czym minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, które muszą być zrealizowane w obszarze ustala się na 4, w tym co najmniej 1 miejsce parkingowe dla parkowania pojazdu osoby posiadającej kartę parkingową.

Rozdział 6.

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

§ 6. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości **20%**;

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu

§ 7. W obszarze objętym 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;

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§ 8. Dla obszaru objętego planem ustala się, że do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem w planie, obszar może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 9. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy – Miasta Sochaczew.

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

3. W granicach obszaru objętego uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zatwierdzony uchwałą nr LXIV/634/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 8 października 2002 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Kaczmarek

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr IX/64/15
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 23 czerwca 2015 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanego dla terenu usług sportu i rekreacji przy ul. Warszawskiej.

Z uwagi na nie złożenie w wyznaczonym terminie żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma potrzeby rozstrzygnięcia w tym zakresie.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Sylwester Kaczmarek

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 XXXII/356/13 z dnia 28 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu usług sportu i rekreacji przy ul. Warszawskiej.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług sportu i rekreacji przy ul. Warszawskiej nie przewiduje się realizacji żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi Gminy Miasta Sochaczew. W związku z powyższym nie ma potrzeby rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania tego rodzaju inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Kaczmarek