

UCHWAŁA NR XXVII/296/17

RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 23 czerwca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego przy ulicy Olimpijskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późniejszymi zmianami¹⁾) 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 2017 r. poz. 1073) w związku z Uchwałą nr XVII/185/16 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego przy ulicy Olimpijskiej, Rada Miejska w Sochaczewie uchwala co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” zatwierdzonego uchwałą nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentu miasta Sochaczew położonego pomiędzy ul. Olimpijską, projektowaną ulicą zbiorczą „Północ-Południe”, ul. Głowackiego i dawną bocznica PKP, obejmującego obszary oznaczone na rysunku planu, będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały, symbolami: **9.3.1 U, 9.3.2 U i 9.3 K Dd.**

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730, poz. 935.

- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu.

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

- 1) część graficzna (rysunek planu sporządzony na kopii mapy sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000, pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej), stanowiąca **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia 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**;

5. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Sochaczewie, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 2) **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;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć teren ograniczony pokazanymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo - literowym;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, 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 na danym obszarze na warunkach opisanych w tekście planu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną; elementy takie jak: zadaszenia, fragmenty dachu, ganki, balkony, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2,0 m ;
- 8) **korytarzu elektroenergetycznym** - należy przez to rozumieć objęty planem teren znajdujący się w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, którego granice pokazano na rysunku planu;
- 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane użytkowane lub przystosowane do użytkowania na cele działalności wymienionej w klasyfikacji działalności usługowej obowiązującej w przepisach podatkowych, z wykluczeniem działalności usługowej z zakresu stacji paliw płynnych;

- 10) **zabudowie lekkiej produkcji** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z działalnością produkcyjną ograniczoną do produkcji odzieży, obuwia, galanterii skórzanej i tekstylnej, wyrobów elektrotechnicznych i elektronicznych;
- 11) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć parametr wyrażony w procentach, będący ilorazem sumy powierzchni wszystkich fragmentów działki budowlanej, na których występuje grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni całej działki budowlanej, pomnożonym przez 100;
- 12) ~~wskaźniku powierzchni zabudowy~~ – należy przez to rozumieć parametr wyrażony w procentach, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni, pomnożonym przez 100; *
- 13) **usługach poligonowych** – należy przez to rozumieć taką działalność gospodarczą z zakresu usług, która wiąże się ze składowaniem materiałów i towarów na otwartym terenie lub pod wiatami,

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami liczbowo - literowymi przypisanymi do poszczególnych obszarów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice korytarzy elektroenergetycznych;
- 5) charakterystyczne wymiary.

7. Pozostałe, nie wymienione w ust. 6, elementy rysunku planu, w tym treść podkładu mapowego i symbole literowo - liczbowe terenów położonych poza granicami obszaru objętego planem mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów obiektów

§ 2. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **9.3.1 U** przeznaczony jest pod realizację **wielofunkcyjnej zabudowy usługowej** przy zachowaniu następujących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów obiektów:

- 1) maksymalną wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy ustala się na 60%;
- 2) forma zabudowy – budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy lekkiej produkcji;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak pokazano na rysunku planu, usytuowane w odległościach, odpowiednio, 20,0 m, 10,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających obszaru;
- 5) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,1 a maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 2,4 ;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych lub budynków lekkiej produkcji – 10 m ÷ 150 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków usługowych lub budynków lekkiej produkcji – 20 m ponad poziomem terenu, a maksymalna wysokość innych niż budynki obiektów budowlanych - 25 m ponad poziomem terenu;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków usługowych lub budynków lekkiej produkcji – do 5 ;
- 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 15°; wymagania te nie dotyczą połąci dachowych nad wejściami do budynków;
- 10) ogranicza się powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku do 5000 m² ;
- 11) wyklucza się budynki o udziale powierzchni magazynowej ponad 45% powierzchni użytkowej tych budynków;
- 12) w trakcie realizacji obiektów budowlanych w obszarze nakazuje się uwzględnienie :
 - a) zieleni towarzyszącej o funkcjach izolacyjnych, rekreacyjnych i estetycznych wraz z elementami małej architektury i systemem komunikacji wewnętrznej,
 - b) ujednoczonego systemu informacji wizualnej i reklamowej,
 - c) akcentowania formami przestrzennymi stref wejściowych budynków,
 - d) elewacji budynków od strony dróg publicznych o uporządkowanym rytmie podziałów, z zastosowaniem modularności,
 - e) wzajemnego usytuowania budynków według czytelnej kompozycji przestrzennej;
- 13) nakazuje się używanie, przy wykończeniu ścian zewnętrznych budynków i zagospodarowaniu terenu, materiałów o wysokich walorach estetycznych i użytkowych, a wyklucza się używanie materiałów pospolitych, w tym sidingu i blach trapezowych;
- 14) zakazuje się realizacji usług poligonowych.

§ 3. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **9.3.2 U** przeznaczony jest pod realizację **wielofunkcyjnej zabudowy usługowej** przy zachowaniu następujących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów obiektów:

- 1) maksymalną wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy ustala się na 50%;
- 2) forma zabudowy – budynki w zabudowie wolnostojącej lub zwartej;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy lekkiej produkcji;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak pokazano na rysunku planu, usytuowane w odległościach, odpowiednio, 20,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających obszaru;
- 5) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,1 a maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 2,4;

- 6) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych lub budynków lekkiej produkcji - 10 m ÷ 150 m;
- 7) maksymalna wysokość budynków usługowych lub budynków lekkiej produkcji - 20 m ponad poziomem terenu, a maksymalna wysokość innych niż budynki obiektów budowlanych - 25 m ponad poziomem terenu;
- 8) ilość kondygnacji naziemnych budynków usługowych lub budynków lekkiej produkcji - do 5;
- 9) dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 15°;
- 10) ogranicza się powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku do 30 000 m²;
- 11) wprowadza się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej obszaru;
- 12) realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony budynków na stały pobyt ludzi (w rozumieniu przepisów odrębnych) przed hałasem odkomunikacyjnym poprzez usytuowanie od strony projektowanej drogi zbiorczej (przylegającej do wschodniej linii rozgraniczającej obszaru) pomieszczeń najmniej wrażliwych;
- 13) w obrębie korytarzy elektroenergetycznych, towarzyszących istniejącym napowietrznym liniom elektroenergetycznym w północno - wschodnim i południowo - zachodnim fragmentach obszaru, dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach przepisów odrębnych;
- 14) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy nieruchomości z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 15) w trakcie realizacji obiektów budowlanych w obszarze nakazuje się uwzględnienie:
 - a) zieleni towarzyszącej o funkcjach izolacyjnych, rekreacyjnych i estetycznych wraz z elementami małej architektury i systemem komunikacji wewnętrznej,
 - b) ujednoliconego systemu informacji wizualnej i reklamowej,
 - c) akcentowania formami przestrzennymi stref wejściowych budynków,
 - d) elewacji budynków od strony dróg publicznych o uporządkowanym rytmie podziałów, z zastosowaniem modularności,
 - e) wzajemnego usytuowania budynków według czytelnej kompozycji przestrzennej;
- 16) za wyjątkiem czasu budowy, w obszarze zakazuje się realizacji kontenerów, przyczep, kiosków, blaszanych garaży;
- 17) zakazuje się realizacji usług poligonowych.

§ 4. Ustala się, że obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **9.3 KDd** przeznaczony jest pod realizację **drogi publicznej dojazdowej** przy zachowaniu następujących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i gabarytów obiektów:

- 1) w obrębie linii rozgraniczających obszaru, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu, realizację zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych nie będących budynkami;

- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10,0 m z zatoką do zawracania na zakończeniu o wymiarach 20,0 m x 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) jezdnia o szerokości 5,0 m ÷ 7,0 m i co najmniej jednostronny chodnik o szerokości minimum 1,5 m.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody

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

- 1) w obszarze oznaczonym symbolem **9.3.1 U**, objętym 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) w obszarze oznaczonym symbolem **9.3.2 U**, objętym planem, zakazuje się realizacji obiektów „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 innych niż wymienione w pkt 1 i 2 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;
- 4) w obszarach **9.3.1 U** i **9.3.2 U** wyklucza się realizację „zakładów o dużym i zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej” - w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) dla obszarów nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku (w rozumieniu przepisów odrębnych);
- 6) dla obszarów oznaczonych symbolami **9.3.1 U** i **9.3.2 U** ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 20%.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 6. Dla obszarów, o których mowa w §2 ÷ §4 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki 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 nowo wydzielanej*~~ działki ~~budowlanej*~~ ustala się na 5000 m², za wyjątkiem sytuacji, kiedy ~~wydzielenie działki służy powiększeniu lub poprawie warunków zagospodarowania przyległej działki budowlanej lub też*~~ działka jest wydzielana pod realizację dojścia, dojazdu lub obiektu infrastruktury technicznej;

- 3) kąt położenia granic wydzielanych* działek w stosunku do pasa drogowego winien się zawierać pomiędzy 80° a 100°, a minimalna szerokość frontu działki winna wynosić 30,0 m.

Rozdział 5

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

§ 7. Dla obszarów, o których mowa w §2 ÷ §4 ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) w oparciu o istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów 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) ciepłowniczą,
 - f) gazową, przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu;
- 2) 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 własnym inwestora (przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej);
- 3) w obrębie obszarów 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 drogowym drogi projektowanej w obszarze 9.3 KDd, a także w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi obszarów a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) w uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 3 t.j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obszarach oznaczonych symbolami 9.3.1 U i 9.3.2 U wewnątrz terenu ograniczonego pokazanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) ustala się, że na sieci wodociągowej w obszarach oznaczonych symbolami 9.3.1 U i 9.3.2 U zostaną zamontowane, przy zachowaniu przepisów odrębnych, nadziemne hydranty przeciwpożarowe o średnicy nominalnej DN 150 bądź DN 100.
- 6) odnośnie wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych w separatorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika,

- b) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi,
 - c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią na terenie własnym inwestora,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora, lub do istniejących poza obszarami objętymi planem cieków wodnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na przylegający do granic obszarów teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających,
 - f) dopuszcza się gromadzenie wody deszczowej w zbiornikach retencyjnych na wody opadowe z możliwością ich wtórnego wykorzystania w obrębie obszaru do celów sanitarno - porządkowych, nawodnieniowych i przeciwpożarowych;
- 7) w trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych w obszarach objętych planem należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie powiązanych z tymi obszarami, istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy zlikwidować lub kompleksowo przebudować istniejącą w obszarach i kolidującą sieć drenarską w oparciu o opracowany zgodnie z przepisami odrębnymi projekt przebudowy sieci drenarskiej;
- 8) odnośnie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawy gazu dla odbiorców z sieci gazowej istniejącej w ulicy Olimpijskiej przylegającej do północnych linii rozgraniczających obszarów;
- 9) ustala się ogrzewanie bezspalinowe lub z wykorzystaniem paliw i urządzeń zapewniających minimalną ilość emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 10) ustala się gromadzenie i utylizację odpadów stałych według wymagań przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obszarów z istniejącego układu sieci elektroenergetycznych 15 kV, zasilanych z istniejącej stacji 220/110/15 kV (GPZ przy ul. Partyzantów) lub istniejącej podstacji elektroenergetycznej PKP przy ul. Głowackiego, na warunkach przepisów odrębnych,
 - b) budowę nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia (z preferencją dla linii kablowych) oraz budowę stacji transformatorowych (wolnostojących lub wbudowanych) stosownie do potrzeb, na warunkach przepisów odrębnych,
 - c) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach z zapewnieniem dogodnego dostępu do nich od strony drogi publicznej; w przypadku lokalizacji kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki terenu o wymiarach 6,0m x 5,0m,
 - d) możliwość wykorzystywania energii elektrycznej do celów technologicznych i do celów grzewczych;
- 12) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej i przyłączenia do tej sieci na warunkach przepisów odrębnych;

- 13) ustala się następującą obsługę komunikacyjną obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.3.1 U :
- a) co najwyżej dwoma zjazdami od przylegającej do obszaru od strony północnej drogi gminnej – ul. Olimpijskiej,
 - b) zjazdami realizowanymi według potrzeb od przyległej do obszaru, objętej niniejszym planem drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.3 KDd;
- 14) ustala się następującą obsługę komunikacyjną obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.3.2 U :
- a) co najwyżej jednym zjazdem od przylegającej do obszaru od strony północnej drogi gminnej – ul. Olimpijskiej,
 - b) co najwyżej jednym zjazdem od przylegającej do obszaru od południa drogi powiatowej Sochaczew ÷ Zielonka (ul. Głowackiego),
 - c) co najwyżej dwoma zjazdami z przyległej do wschodniej linii rozgraniczającej obszaru projektowanej drogi zbiorczej;
- 15) ustala się obowiązek realizacji w obszarach 9.3.1 U i 9.3.2 U miejsc parkingowych dla samochodów osobowych pracowników i klientów obiektów usługowych i lekkiej produkcji według następujących wskaźników :
- a) dla obiektów handlowych – minimum 5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedażowej,
 - b) 1 miejsce postojowe na dwa miejsca pracy,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej jednego lokalu usługowego,
 - d) 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych, w przypadku usług gastronomii,
 - e) 1 miejsce postojowe na 1 pokój hotelowy,
- przy czym należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych na samochody dostawcze lub ciężarowe dla usług i lekkiej produkcji wymagających obsługi transportem samochodowym, w ilości dostosowanej do występujących potrzeb;
- 17) w obszarach oznaczonych symbolami 9.3.1 U i 9.3.2 U nakazuje się realizację parkingów dla rowerów w ilości miejsc parkowania co najmniej 30% wielkości wskaźników określonych w pkt 15 dla samochodów osobowych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§ 8. Dla obszarów, o których mowa w §2 ÷ §4 ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie w obszarach, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych, dopuszcza się :
 - a) możliwość organizowania imprez masowych,
 - b) możliwość realizacji tymczasowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) wykorzystanie terenu pod zielenią urządzoną i tereny rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 2) na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie terenu, mogą być budowane, przy zachowaniu przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu, obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania.

Rozdział 7

ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu

§ 9. Dla obszarów, o których mowa w §2 ÷ §4 ustala się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych ustala się na 2000 m²;
- 2) wyklucza się realizację w obszarach jakichkolwiek przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów pochodzących spoza poszczególnych obszarów.

Rozdział 8

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

§ 10. Dla obszarów, o których mowa w §2 ÷ §4 ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu :

- a) dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9.3.1 U** i **9.3.2 U** - **30%**;
- b) dla obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.3 KDd** – **10%**.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej miasta Sochaczew.

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

3. W granicach obszarów objętych niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zatwierdzony uchwałą nr LV/489/06 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 lutego 2006 r.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Sylwester Kaczmarek

* fragmenty uchwały unieważnione rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego Nr LEX-I.4131.200.2017.JZ z dnia 14 lipca 2017 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwagi złożonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczewa sporządzanego dla terenu położonego przy ul. Olimpijskiej.

Uwagę z dnia 08.05.2017 r. (złożoną dnia 09.05.2017 r.) autorstwa Architektonicznego Studia Projektowego Kwadrat, Gabriela Wojewódka, ul. Kościuszki 1c, 44-100 Gliwice, pełnomocnika Inwestora - Prologis Poland REIT Sp. z o.o. XCIX (P) SKA ul. Złota 59, 00-120 Warszawa, postanawia się rozstrzygnąć następująco:

1) Ad. rozdział 2 § 3 - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Nie występuje potrzeba postulowanego w uwadze rozszerzenia przeznaczenia terenu ustalonego dla obszaru 9.3.2 U o „zabudowę magazynowo – logistyczną”, gdyż ten rodzaj zabudowy mieści się w ustalonym w projekcie planu przeznaczeniu pod zabudowę usługową.

2) Ad. rozdział 2 § 3 pkt 1 - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Postulowanego w uwadze zwiększenia powierzchni zabudowy z 50% do 70 % nie można uwzględnić gdyż takie zwiększenie zachęcałoby inwestora do rezygnacji z preferowanego na tym terenie zapisami projektu planu podwyższenia zabudowy o kolejne kondygnacje na rzecz zabudowy wyłącznie parterowej. Godziłoby to w zakładany w planie ład przestrzenny tego centralnego przecież fragmentu miasta;

3) Ad. rozdział 2 § 3 pkt 6 - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Nie można zrezygnować z zapisu ograniczającego szerokość elewacji frontowej budynku do przedziału 10 m ÷ 150 m. Taka rezygnacja naruszałaby bowiem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity w Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), który określenie gabarytów budynków (a więc także ich szerokości elewacji frontowych) zalicza do obligatoryjnych ustaleń planu. Ponadto ustalony w projekcie planu przedział dopuszczalnych szerokości elewacji frontowych jest bardzo szeroki i nie ogranicza nadmiernie swobody inwestora, a jednocześnie preferuje zwiększenie wysokości zabudowy i realizację w obszarze 9.3.2 U o powierzchni ok. 14 ha nie jednego, a raczej kilku budynków, co będzie korzystnie wpływać na jeden z ważniejszych celów sporządzania planu – ład przestrzenny.

4) Ad. rozdział 2 § 3 pkt 7 - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Nie jest uzasadnione postulowane w uwadze zwiększenie maksymalnej wysokości innych niż budynki obiektów budowlanych (w tym wymienionych w uwadze masztów i pylonów) z 25 m do 30 m. Wysokość 25 m jest wystarczająco duża dla realizacji tego typu obiektów, a ewentualne maszty łączności publicznej i tak mogą być wyższe na podstawie preferencji zawartych w przepisach odrębnych.

5) Ad. rozdział 2 § 3 pkt 10 - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Nie można zrezygnować z zapisu projektu planu ograniczającego powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku, gdyż podobnie jak to było w przypadku szerokości elewacji frontowej, taka rezygnacja naruszyłaby art. 15 ust. 2 pkt 6 w/cyt. ustawy. Bowiern powierzchnia zabudowy budynku, wraz z innymi określającymi go parametrami, określa jego „gabaryty”, o których mowa w wyżej cytowanym przepisie.

6) Ad. rozdział 2 § 3 pkt 12 - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Nie można usunąć z projektu planu zapisu nakazującego odsunięcie od ulicy zbiorczej (a więc ulicy docelowo stwarzającej dla otoczenia uciążliwości odkomunikacyjne) pomieszczeń na tzw. „stały pobyt ludzi” Zapis ten służy bowiem ochronie najwyższych wartości, jakimi są zdrowie i życie ludzi, którzy będą pracować w obszarze 9.3.2 U. Zapis ten jest także realizacją nakazu zawartego w ustaleniach obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” zatwierdzonego uchwałą nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r., z którym to studium projekt planu nie może być sprzeczny. Ponadto zastosowanie się do przedmiotowego nakazu nie uniemożliwia, a jedynie w niewielkim stopniu ogranicza, zaprojektowanie i realizację budynków w pełni funkcjonalnych, z uwzględnieniem także argumentowanej w uwadze potrzeby separacji ruchu pieszych i pojazdów.

7) Ad. rozdział 2 § 3 pkt 16 i pkt 17 - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Postulowanych w uwadze rezygnacji z zawartych w projekcie planu zakazów realizacji obiektów kontenerowych i usług poligonowych nie można uwzględnić, gdyż niosłoby to za sobą ryzyko naruszenia wymogów ładu przestrzennego. Obszar 9.3.2 U objęty projektem planu leży w centralnej, reprezentacyjnej części miasta, w otoczeniu funkcji wrażliwych i budynków użyteczności publicznej, a więc na terenie, który jest wymagający odnośnie walorów architektonicznych budynków. Dlatego też wykluczenie w/wym. zabudowy w postaci kontenerów i wiat, a także innych obiektów nie posiadających ścian i dachu, jest w pełni uzasadnione.

8) Ad. rozdział 3 § 5 pkt 6 - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Postulowane w uwadze zmniejszenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10% nie może być uwzględnione, gdyż wiązałoby się z ryzykiem naruszenia równowagi przyrodniczej na terenie planem objętym. Z doświadczeń projektantów planu i autora „Prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko przyrodnicze” wynika bowiem, że zapisane w projekcie planu 20% to minimum ze względu na mało przepuszczalne grunty w podłożu i odbiorniki wód opadowych i roztopowych w postaci rowów melioracyjnych o ograniczonej przepustowości, a także ze względu na przestrzeń niezbędną dla realizacji zieleni o funkcjach przyrodniczych i estetycznych.

9) Ad. rozdział 5 § 7 pkt 14c - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Zawarty w uwadze postulat zwiększenia dopuszczalnej liczby zjazdów od ulicy zbiorczej z 2 do 3 nie może być uwzględniony. Przeciw uwzględnieniu tego postulatu przemawiają względy bezpieczeństwa komunikacyjnego i związane z nimi przepisy ograniczające liczbę zjazdów z dróg wyższej kategorii funkcjonalnej, w tym wypadku drogi zbiorczej. Ponadto dla terenu zabudowy przemysłowo – usługowej położonego po wschodniej stronie ulicy zbiorczej dopuszczono planem

tam obowiązującym tylko 2 zjazdy. Nie ma zatem uzasadnienia dla innej liczby zjazdów z tej samej drogi po stronie zachodniej.

10) Ad. rozdział 5 § 7 pkt 15 i pkt 17 - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Nie znajdują uzasadnienia postulaty zmiany określonego w projekcie planu sposobu ustalania minimalnej liczby miejsc parkingowych na samochody osobowe i rowery. Proponowane zapisy o treści „w ilości dostosowanej do potrzeb” nie dałyby się egzekwować jako zapisy niejednoznaczne i nic nie regulujące. Natomiast argument uwagi o tym, że ewentualna zabudowa magazynowo – logistyczna nie generuje dużej ilości obsługujących pracowników jest nietrafiony, gdyż w projekcie planu wskaźniki minimalnej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i rowerów powiązano m.in. z liczbą pracowników: jedno miejsce parkingowe dla samochodu osobowego na dwa miejsca pracy i parking na rowery w ilości 30% wyliczonej liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

11) Ad. rozdział 8 § 10 pkt a - nie uwzględnić.

Uzasadnienie: Nie można zgodzić się na postulowane w uwadze zmniejszenie stawki procentowej służącej naliczeniu renty planistycznej z 30% na 20%. Renta planistyczna w przypadku terenów o znacznej powierzchni przeznaczonych pod komercyjną działalność gospodarczą jest potencjalnie realnym i znaczącym dochodem tutejszego Samorządu, zidentyfikowanym w dołączonej do projektu planu „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu dla miasta Sochaczew” Dlatego zmniejszanie tego potencjalnego dochodu budżetowego byłoby nieuzasadnione.

Rozstrzygnięcie niniejsze jak zresztą sam projekt planu jest efektem wnikliwego ważenia kryjącego się za uwagą interesu właściciela gruntów w obszarze 9.3.2 U oraz interesu publicznego, który organ sporządzający plan jest obowiązany chronić. Podkreślić także należy, że większość zwartych w uwadze postulatów odnośnie zmian poszczególnych zapisów projektu planu była przedmiotem i jest efektem szczegółowego rozważania na posiedzeniu w dniu 06.02.2017 r. Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej jako ciała doradczego Burmistrza Miasta Sochaczewa. Dlatego tym bardziej niezasadne jest korygowanie obecnie poszczególnych ustaleń projektu planu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Sylwester Koczmarek

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 XVII/185/16 z dnia 24 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego przy ulicy Olimpijskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tekst jednolity w Dz.U. z 2016 poz. 1870, z późniejszymi zmianami¹⁾) 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 2016 poz. 446 z późniejszymi zmianami²⁾) obejmują:

- 1) Utwardzenie drogi - 1300 m²,
- 2) Budowa chodnika z kostki betonowej - 600 m²,
- 3) Budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury w pasie drogowym:
 - a) sieci wodociągowej - 200 mb,
 - b) sieć kanalizacji deszczowej - 200 mb,
 - c) sieć kanalizacji sanitarnej - 200 mb,
 - d) oświetlenia ulicznego na słupach - 7 szt.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym podlega przepisom ustawy dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tekst jednolity w Dz.U. z 2016 r. poz. 1870, z późniejszymi zmianami¹⁾), 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.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1984, poz. 2260, poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 191, poz. 659, poz. 933, poz.935.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730, poz. 935.