

UCHWAŁA NR X/74/11
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
z dnia 28 czerwca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew
dla rejonu ulicy Traugutta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 4 ust. 1, art. 15 ust. 2, art.20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą nr LVIII/553/10 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 29 czerwca 2010 r. stwierdzając zgodność z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” Rada Miejska w Sochaczewie uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
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 : **1.15 KDd, 1.16 U i 1.17 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 oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 i różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obowiązujące linie zabudowy,
 - d) charakterystyczne wymiary,
 - e) położenie „budynku głównego byłej mleczarni”,
 - f) położenie „kamienicy Traugutta 15”,

- g) granice korytarzy elektroenergetycznych;
- 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 i oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
 - 5) **przepisach szczególnych** - 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 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) **usługach poligonowych** – należy przez to rozumieć taką działalność usługową, która wymaga składowania materiałów i towarów na otwartym terenie;
 - 11) **korytarzach elektroenergetycznych** – należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych, których granice pokazane zostały na rysunku planu symbolem graficznym;
 - 12) **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,

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

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 2. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **1.15 K Dd**, przeznacza się do realizacji drogi publicznej dojazdowej oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania :

- 1) w obrębie linii rozgraniczających obszaru, oprócz obiektów drogowych, dopuszcza się realizację zieleni dekoracyjnej, miejsc parkingowych, infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów oraz innych obiektów budowlanych niebędących budynkami i urzędzeń budowlanych, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się według rysunku planu;
- 3) szerokość jezdni ustala się na minimum 5,0 m.

§ 3. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem : **1.16 U** przeznacza się do realizacji zabudowy usługowej – jako funkcji podstawowej oraz zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garaży – jako funkcji uzupełniającej, oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania:

1. Zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową usytuowaną w obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Traugutta realizować w formie budynków o wysokości w przedziale od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ustala się:

- 1) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) maksymalnie 0,5 m,
- 2) wysokość elewacji frontowej 7,5 m ÷ 11,0 m
- 3) wysokość głównej kalenicy 9,0 m ÷ 12,5 m,
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $10^0 \div 20^0$.

2. Zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową usytuowaną w obowiązującej linii zabudowy od strony ul. Reymonta (poza budynkiem narożnym przylegającym jednocześnie do ul. Traugutta) utrzymać według stanu istniejącego o wysokości trzy i pół kondygnacji nadziemnych, przy czym ustala się:

- 1) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) maksymalnie 0,5 m,
- 2) wysokość elewacji frontowej 11,60 m,
- 3) wysokość głównej kalenicy 13,60 mm,
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $10^0 \div 20^0$.

3. Nie dopuszcza się sytuowania zabudowy gospodarczej lub garażowej w obowiązującej linii zabudowy.

4. Zabudowę usługową, usługowo-mieszkaniową, mieszkaniową, gospodarczą i garaże, nie usytuowaną w obowiązującej linii zabudowy, lecz cofniętą w głąb działki w postaci drugiego rzędu zabudowy, realizować w formie budynków o wysokości w przedziale od jednej do trzech kondygnacji nadziemnych przy czym ustala się:

- 1) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) maksymalnie 0,5 m,
- 2) wysokość elewacji frontowej do 11,0 m
- 3) wysokość głównej kalenicy do 12,5 m,
- 4) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych $10^0 \div 20^0$.

5. Zagospodarowanie terenu każdej działki budowlanej musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z usytuowanymi na niej mieszkaniami oraz z funkcjonowaniem usług, a w szczególności dla samochodów osobowych należy zapewnić miejsca postojowe co najmniej w liczbie będącej sumą liczb wyliczonych według następujących wskaźników:

- 1) 1 stanowisko na każdych 10 zatrudnionych,
- 2) 1 stanowisko na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi kulturalne, rekreacyjne i gastronomiczne,
- 3) 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 1 lokal usługowy,
- 4) 1 stanowisko na każde 1 mieszkanie,

przy czym miejsca postojowe mają być zlokalizowane w granicach działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją).

6. Ustala się sytuowanie budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy, bezpośrednio w granicach z sąsiednimi działkami, przy zachowaniu innych ustaleń planu.

7. Zakazuje się usług poligonowych.

8. Dopuszcza się zachowanie dotychczasowej funkcji istniejących budynków mieszkalnych z możliwością nadbudowy i rozbudowy z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy oraz innych ustaleń planu.

9. Wielkość wskaźnika łącznej powierzchni zabudowy budynków w stosunku do powierzchni działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) ustala się na maksimum 50%, przy czym na działkach, na których istniejący na dzień

uchwalenia planu wskaźnik ten jest równy lub większy od 50% dopuszcza się jego zwiększenie dodatkowo o nie więcej niż 15 %.

10. Istniejące w obszarze na dzień uchwalenia planu obiekty usługowe i mieszkaniowe nie spełniające wszystkich warunków zabudowy i zagospodarowania ustalonych niniejszym planem przeznacza się do adaptacji.

§ 4. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **1.17 U** przeznacza się do realizacji zabudowy usługowej – jako funkcji podstawowej oraz zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i garaży – jako funkcji uzupełniającej oraz ustala się następujące warunki i zasady jego zagospodarowania:

1. Realizacja zagospodarowania dotyczyć musi kompleksowo całego obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.17 U**; wyklucza się realizację zagospodarowania tylko na fragmencie tego obszaru.

2. Dopuszcza się realizację w obszarze usług handlu w postaci wydzielonych w budynku usługowym przegrodami budowlanymi pojedynczych lokali handlowych tworzących galerię handlową, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

3. Zabudowę usługową usytuowaną w obowiązującej linii zabudowy (poza budynkiem głównym byłej mleczarni) należy realizować co najmniej na całej długości obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy Traugutta i na głębokość co najmniej 9,0 m w formie budynków o wysokości w przedziale od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ustala się:

- 1) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) maksymalnie 0,5 m,
- 2) wysokość elewacji frontowej - do 12,0 m
- 3) wysokość głównej kalenicy - do 14,0 m,
- 4) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci $0^0 \div 20^0$.

4. Dla pokazanego na rysunku planu budynku głównego byłej mleczarni ustala się:

- 1) wysokość elewacji frontowej – bez zmian (według stanu istniejącego),
- 2) wysokość głównej kalenicy – do 12,5 m,
- 3) dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci $0^0 \div 20^0$.

5. Nie dopuszcza się sytuowania zabudowy gospodarczej lub garażowej w obowiązującej linii zabudowy.

6. Zakazuje się usług poligonowych.

7. Zabudowę gospodarczą i garaże realizować w formie budynków o wysokości w przedziale od jednej do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ustala się:

- 1) wysokość posadowienia parteru budynków (mierzoną od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową budynku) maksymalnie 0,5 m,
- 2) wysokość elewacji frontowej do 12,0 m,
- 3) wysokość głównej kalenicy do 14,0 m,
- 4) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci $0^0 \div 20^0$.

8. W trakcie realizacji nowego zagospodarowania w obszarze 1.17 U nakazuje się zaadaptowanie do nowej funkcji obszaru, istniejącego i pokazanego na rysunku planu budynku głównego byłej mleczarni. Zachowaniu podlegają ściany zewnętrzne budynku, artykulacja elewacji i detal elewacji. Dopuszcza się nadbudowę budynku, usunięcie przybudówek, wykonanie podcieni w parterze i zmiany w podziałach wewnętrznych.

9. Wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych w stosunku do powierzchni obszaru ustala się na maksimum 50%, a wielkość łącznej powierzchni zabudowy budynków usługowych, gospodarczych i garażowych ustala się na maksimum 65%.

10. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako towarzyszącą (o charakterze służbowym), wyłącznie w ramach kubatury zabudowy usługowej, przy czym udział powierzchni użytkowej pomieszczeń mieszkalnych nie może przekroczyć 3% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obszarze.

11. W obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację tylko budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi z zachowaniem przepisów szczególnych; po likwidacji lub przebudowie linii (n.p. poprzez skablowanie) niniejsze ograniczenia w zabudowie nie obowiązują.

12. Zagospodarowanie terenu musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług i ewentualnej realizacji mieszkań w formie parkingów naziemnych, podziemnych lub wielopoziomowych, 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 każdych 10 zatrudnionych,
- 2) 2 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi kulturalne, rekreacyjne i gastronomiczne,
- 3) 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- 4) 1 stanowisko na każde mieszkanie,

przy czym miejsca postojowe mają być zlokalizowane w obrębie obszaru.

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

- 1) zieleni towarzyszącej o funkcjach estetycznych 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 na elewacjach budynków od strony drogi publicznej w nawiązaniu do istniejących budynków: budynku głównego byłej mleczarni lub kamienicy „Traugutta 15”,
- 5) wzajemnego usytuowania budynków według czytelnej kompozycji przestrzennej,
- 6) nawiązania w detalu i artykulacji elewacji frontowej budynków do niektórych istniejących elementów elewacji frontowej budynku głównego byłej mleczarni – kształtu i rytmu okien piętra i łuków parteru,

7) wykluczenia materiałów elewacyjnych niskiej jakości, a w szczególności standardowych blach trapezowych, sidingu, stolarki plastikowej.

14. Dopuszcza się do dwóch cofnięć (uskoków) w obowiązującej linii zabudowy na odcinku od budynku głównego byłej mleczarni do kamienicy „Traugutta 15” na długości łącznej nie przekraczającej 15 % długości tego odcinka (odległości pomiędzy budynkami), przy czym cofnięcia te winny służyć wyeksponowaniu fragmentu północnej ściany budynku głównego byłej mleczarni i optycznego oddzielenia budynku w obszarze 1.17 U od kamienicy „Traugutta 15”.

15. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez co najwyżej dwa zjazdy z drogi gminnej (ul. Traugutta) oraz co najwyżej dwa zjazdy z drogi publicznej dojazdowej w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.15 KDd.

16. Dopuszcza się adaptację istniejących w obszarze budynków na cele zgodne z ustaleniami planu z możliwością ich nadbudowy i rozbudowy uwzględniających pozostałe ustalenia planu.

17. Ustala się realizowanie budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych, usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy, bezpośrednio w granicach z sąsiednimi działkami, przy zachowaniu innych ustaleń planu.

18. Dopuszcza się sytuowanie budynków, parkingów i dróg wewnętrznych w styczności ze wschodnią linią rozgraniczającą obszaru, przy zachowaniu innych ustaleń planu.

ROZDZIAŁ III

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 oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.16 U** i **1.17 U** zakazuje się realizacji nowych obiektów, nie będących obiektami infrastruktury technicznej, mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych i to 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 szczególnych;
- 2) ponadnormatywna uciążliwość innych niż wymienione w pkt 1 obiektów budowlanych, za wyjątkiem spełniających wymogi przepisów szczególnych sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor (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;
- 3) w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.16 U** i **1.17 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) ze względu na specyfikę położenia obszarów objętych planem (daleko od obiektów zabytkowych, w tym także daleko od stanowisk archeologicznych stwierdzonych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski – AZP, a także daleko od zdefiniowanych w ustawie dóbr kultury współczesnej) nie występuje potrzeba formułowania warunków zagospodarowania w celu ochrony tych wartości; niemniej jednak w przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty mające w oczywisty sposób cechy zabytkowe należy roboty przerwać, powiadomić o tym Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Płocku i do czasu podjęcia przez ten Urząd stosownej decyzji robót ziemnych nie wznawiać;
- 5) dla obszarów oznaczonych symbolami **1.16 U** i **1.17 U** ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej (lub działek budowlanych objętych jedną inwestycją) w wielkości minimum **5%**.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 6. Dla obszarów oznaczonych symbolami **1.16 U** i **1.17 U** ustala się następujące warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 2) ustala się możliwość łączenia i podziału na działki budowlane wyłącznie nieruchomości w obszarze **1.16 U** pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, 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 600 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 70⁰ a 110⁰, a minimalna szerokość frontu działki winna wynosić 16,00 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 V

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI.

§ 7. Dla obszarów oznaczonych symbolami **1.16 U** i **1.17 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 docelowe wyposażenie obszarów w następujące sieci :
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną i oświetleniową,
 - d) telekomunikacyjną,
 - e) gazową,przy czym dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz innych ustaleń planu;
- 2) w obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych, przy czym nowe sieci z zakresu tej infrastruktury lokalizować należy w pasach drogowych dróg publicznych, a także w pasach terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a obowiązującą linią zabudowy przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 3) w uzasadnionych przypadkach możliwe jest odstępstwo od zasady określonej w pkt 2 t. j. dopuszcza się budowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wewnątrz terenu ograniczonego pokazaną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy, w uzgodnieniu z właścicielem terenu;
- 4) 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;
- 5) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszarów objętych niniejszym planem infrastrukturą techniczną należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci tej infrastruktury;
- 6) ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów miasta Sochaczew, a także zasadę, że ewentualne odpady niebezpieczne (w rozumieniu przepisów szczególnych), podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) ustala się zaopatrzenie obszarów objętych niniejszym planem w gaz ziemny gazociągami średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaspokojenie potrzeb elektroenergetycznych obiektów budowlanych w obszarach poprzez budowę linii elektroenergetycznych SN i stacji transformatorowych wg potrzeb lub z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia 0,4 kV, znajdujących się w granicach terenu objętego planem - z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - b) budowę kablowych linii elektroenergetyczno-oświetleniowych niskiego napięcia 0,4 kV stosownie do potrzeb - z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - c) przystosowanie istniejących w obrębie obszarów linii elektroenergetycznych do wymagań przepisów szczególnych,
 - d) dopuszcza się adaptację istniejącej w obszarze **1.17 U** linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 KV i stacji transformatorowej 15kV/0,4kV;
- 9) ustala się budowę sieci telekomunikacyjnych i przyłączenia do tych sieci na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci.

§ 8. Przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu dla obszaru oznaczonego symbolem **1.15 KDd** ustala się następujące warunki i wymagania w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji :

- 1) nakazuje się docelowe wyposażenie pasa drogowego drogi w obszarze co najmniej w kanalizację deszczową służącą odwodnieniu pasa drogowego oraz w instalację oświetleniową; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych i pozostałych ustaleń planu;
- 2) w uzasadnionych przypadkach zaistnienia kolizji projektowanych elementów zagospodarowania z istniejącą w obrębie obszaru infrastrukturą techniczną, należy przebudować kolidujące fragmenty infrastruktury technicznej na warunkach operatorów sieci tej infrastruktury.

ROZDZIAŁ VI

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 obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.16 U** i **1.17 U** – **20%**;
- 2) dla obszaru oznaczonego na rysunkach planu symbolem **1.15 KDd** – **10%**.

ROZDZIAŁ VII
USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZEŃ W UŻYTKOWANIU
TERENU

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

- 1) w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.16 U** i **1.17 U** maksymalna wysokość budynków (łącznie z urządzeniami lokalizowanymi na dachach budynków) i innych obiektów budowlanych nie może być większa niż wynikająca z przepisów odrębnych określających warunki, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska, t. j. nie może być większa niż 137 m n.p.m.;
- 2) w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.16 U** maksymalną powierzchnię handlową wydzielonego przegrodami budowlami pojedynczego lokalu handlowego ustala się na 200 m², przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.17 U** maksymalną powierzchnię handlową wydzielonego przegrodami budowlami pojedynczego lokalu handlowego ustala się na 2000 m², przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

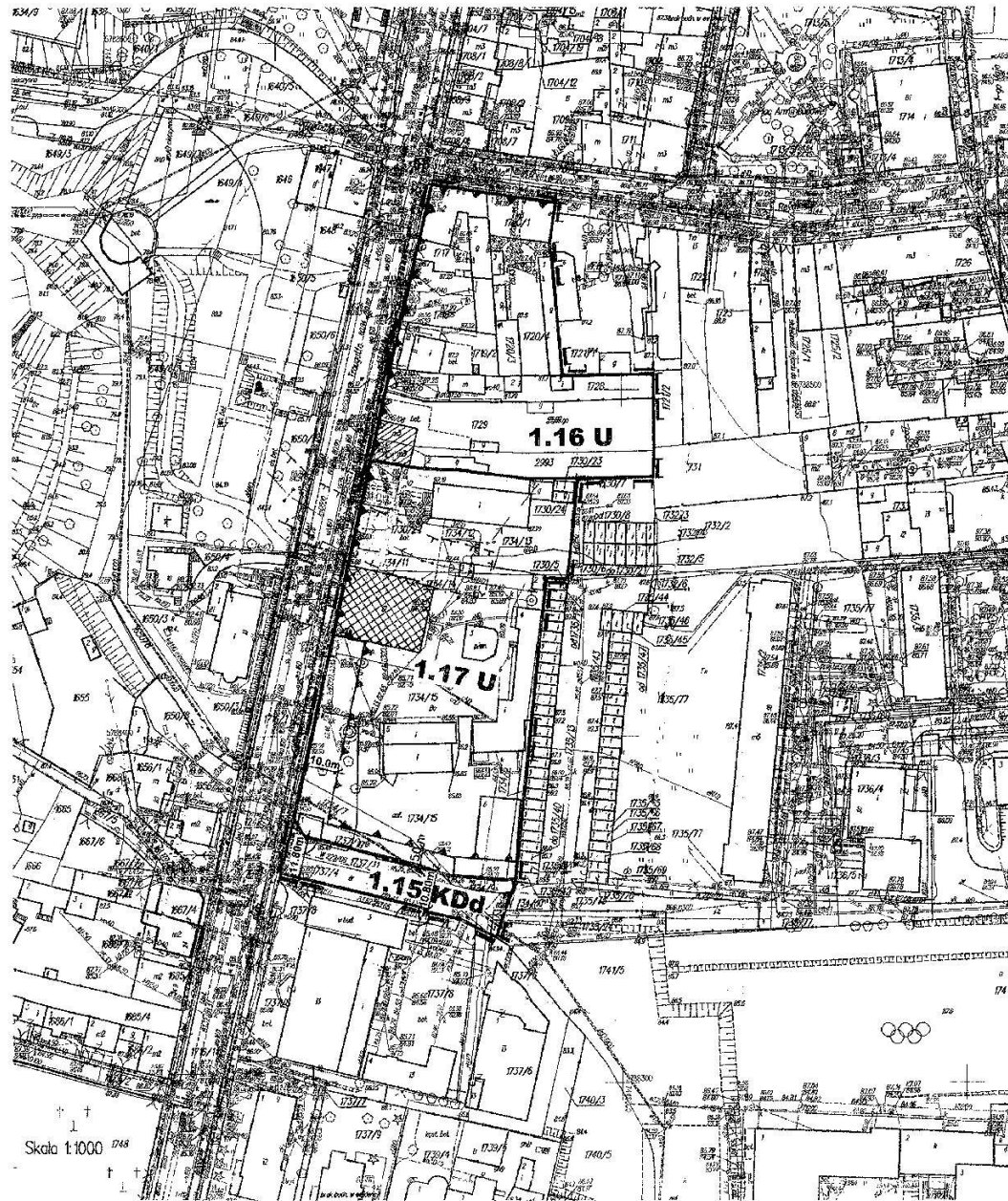
ROZDZIAŁ VIII
PRZEPISY KOŃCOWE

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

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy – Miasta Sochaczew.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Jolanta Gonta



Skala 1:1000

MAPA
do celów projektowych
Arkusz mapy 1.133.14.0832, 1.134.14.1533
Skala 1:1000
Obszar: Sochaczew CENTRUM
Miejscowość: Sochaczew
Data aktualizacji: na dzień 15.07.2010 r.
w granicach oznaczonych kolorem i cięciem

Nie wykłóca się istniejąca w terenie linia rozgraniczająca terenów przeznaczonych na cele usługowe, jeżeli ma być zgłoszona do ewidencji gruntów i budynków przez właściciela lub z urzędu przez jednostkę wrażliwą na zmiany w instytucjach urzędowych.

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG GEODEZYJNYCH
mgr inż. Tadeusz Pawłowski
96-500 Sochaczew, ul. Piłsudskiego 144 lok. 28
tel. (0-45) 862 83 13, tel. fax (0-45) 862 83 17
e-mail: 0801 22 23 61, 0801 22 23 62
GOSPODARSTWA PRACOWNI
mgr inż. Tadeusz Pawłowski
(Kraj. GUGIK nr 448)

Obiekt przewidziany w systemie mapy mierzalnej.
Projekt opracowany na ZUDP
powin. z dat. opracowane
geodezyjnie.
(posiadacze nieruchomości współzrzedac)

STAROSTWO POWIATOWE W SOCHACZEWIE
Powiatowy Urząd Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
w sprawie: opracowania Mapy Geodezyjnej i Kartograficznej
dokumentacji terenowej (zobowiązanie do zrealizacji treści mapy zasadniczej).
Dokumenty i plany: 1.133.14.0832, 1.134.14.1533
do zabrania pawilamentu w dniu: 15.07.2010 r.
i zrealizacji czynności z dat. 15.07.2010 r.
Najbliższe dni: 15.07.2010 r.
Projektowano: 15.07.2010 r.
Tęże nie bawony: 15.07.2010 r.
opracowanie: 15.07.2010 r.
wykorzystanie: 15.07.2010 r.
Sochaczew, dnia: 15.07.2010 r.
Jana Łukasza, p.n. inż. Tadeusza Pawłowskiego
Kierownik Wydziału Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Z up. STAROSTY
Tadeusza Pawłowskiego
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Irena Kaca

WYRYS
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczewa

Legenda:
--- granica obszaru objętego projektem planu miejscowego
--- tereny wielofunkcyjnej zabudowy usługowej

ZALĄCZNIK NR 1
do uchwały nr X/74/11
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 28 czerwca 2011 r.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta SOCHACZEW
Tereny o symbolach: 1.15 KDd, 1.16 U i 1.17 U

LEGENDA

Oznaczenia graficzne

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Granice korytarzy elektroenergetycznych
- Budynek główny byłej mleczarni
- Kamień „Traugutta 15”

Symbolle literowe

- KDd Droga publiczna dojazdowa
- U Zabudowa usługowa

skala 1:1000

0 25 50
metry

**Załącznik nr 2
do uchwały nr X/74/11
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 28 czerwca 2011 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczewa dla rejonu ulicy Traugutta.

Po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi przez Burmistrza Miasta Sochaczew uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzanego dla rejonu ul. Traugutta postanawia się:

- 1) **Nie uwzględnić uwag z dnia 14.02.2011 r. złożonych dnia 17.02.2011 r. autorstwa Biura Projektów „Jerzy Lutomski” z/s ul. Piotrkowska 61, 90-417 Łódź domagających się w odniesieniu do obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.17 U następujących zmian w projekcie planu:**
 - a) dopuszczenia wyburzenia budynku głównego byłej mleczarni,
 - b) poprowadzenia obowiązującej linii zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej ul. Traugutta i jednocześnie wzdłuż ściany frontowej budynku głównego byłej mleczarni jako linii prostej (bez żadnych uskoków),
 - c) zmniejszenia liczby kondygnacji budynku usytuowanego wzdłuż ul. Traugutta do jednej kondygnacji.

Uwag tych nie można uwzględnić biorąc pod uwagę następujące argumenty:

- Ad. a) Budynek główny byłej mleczarni jest niewątpliwie najcenniejszym obiektem budowlanym na całym terenie objętym projektem planu. Także w skali całego Sochaczewa budynek ten wyróżnia się ciekawym detalem architektonicznym i artykulacją elewacji frontowej. Biorąc te argumenty pod uwagę nie można uwzględnić zawartego w uwadze postulatu rezygnacji z zawartej w projekcie planu ochrony ścian zewnętrznych tego budynku przed ich wyburzeniem.
- Ad. b) W sytuacji nie uwzględnienia w/wym pkt a) uwagi należy w konsekwencji nie uwzględnić zawartego w uwadze postulatu wyprostowania linii zabudowy w śladzie zewnętrznego lica ściany budynku głównego byłej mleczarni. Konieczność odpowiedniego wyeksponowania przeznaczonego do zachowania budynku głównego byłej mleczarni wymaga cofnięć (uskoków) obowiązującej linii zabudowy w styczności ze ścianami bocznymi tego budynku.
- Ad. c) Zawarty w uwadze postulat zmiany liczby kondygnacji budynku na terenie byłej mleczarni z dwóch do trzech (jak sformułowano w projekcie planu) na jedną kondygnację jest nie do pogodzenia z dużym potencjałem usługowym tego fragmentu ul. Traugutta, dużymi walorami ekonomicznymi tej przestrzeni i elementarnymi wymogami ładu przestrzennego.

2) **Nie uwzględnić uwag z dnia 18.02.2011 r. (wpłynęły dnia 21.02.2011 r.) autorstwa Pana Dominika Buczkowskiego BOIG SP. z o.o. Project Management Sp.k., z/s Al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa, domagających się w odniesieniu do obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.17 U następujących zmian w projekcie planu:**

- a) wprowadzenia zapisu umożliwiającego realizację budynków o wysokości w przedziale od jednej do trzech kondygnacji,
- b) zawężenia kąta nachylenia połaci dachowych do przedziału od 0° do 5° w miejsce zawartego w projekcie planu przedziału od 0° do 20°,
- c) dopuszczenia wyburzenia budynku głównego byłej mleczarni z możliwością odtworzenia jedynie jego elewacji frontowej, lecz wycofanej w głąb działki w stosunku do jej pierwotnej lokalizacji,
- d) wycofania obowiązującej linii zabudowy na 8,00 m w głąb terenu byłej mleczarni.

Uwag tych nie można uwzględnić biorąc pod uwagę następujące argumenty:

- Ad. a) Zawarty w uwadze postulat zmiany liczby kondygnacji budynku na terenie byłej mleczarni z dwóch do trzech (jak sformułowano w projekcie planu) na „od jednej do trzech” kondygnacji (w praktyce do jednej) jest nie do pogodzenia z dużym potencjałem usługowym tego fragmentu ul. Traugutta, dużymi walorami ekonomicznymi tej przestrzeni i elementarnymi wymogami ładu przestrzennego.
- Ad. b) Zawarty w uwadze postulat zawężenia kąta nachylenia połaci dachowych do przedziału od 0° do 5° zamiast zawartego w projekcie planu przedziału od 0° do 20° jest nieuzasadniony, gdyż nadmiernie ograniczyłby możliwość kształtowania geometrii dachu. Takie ograniczenie w praktyce zmusiłoby do realizacji budynku z dachem płaskim, co nie znajduje uzasadnienia w kontekście istniejących budynków w sąsiedztwie z dachami o kątach nachylenia połaci z przedziału 10° ÷ 20°. Przedział kątów określony w projekcie planu nie wyklucza także realizacji dachu płaskiego, gdyż postulowany w uwadze przedział 0° ÷ 5° zawiera się w całości w przedziale 0° ÷ 20°.
- Ad. c) Budynek główny byłej mleczarni jest niewątpliwie najcenniejszym obiektem budowlanym na całym terenie objętym projektem planu. Także w skali całego Sochaczewa budynek ten wyróżnia się ciekawym detalem architektonicznym i artykulacją elewacji frontowej. Biorąc te argumenty pod uwagę nie można uwzględnić zawartego w uwadze postulatu rezygnacji z zawartej w projekcie planu ochrony ścian zewnętrznych tego budynku przed ich wyburzeniem.
- Ad. d) Zawarty w uwadze postulat wycofania linii zabudowy na 8,00 m w głąb terenu byłej mleczarni jest nie do pogodzenia z wymogami zachowania ładu przestrzennego. Postulowany przebieg linii zabudowy nie nawiązuje do linii zabudowy żadnego z istniejących w sąsiedztwie budynków, ani nie wychodzi na przeciw wynikającej z kontekstu historycznego potrzeby odtworzenia wschodniej pierzei ulicy Traugutta na tym fragmencie.

- 3) **Nie uwzględnąć uwag z dnia 22.02.2011 r. autorstwa Polskiego Komitetu Obrony Kupców i Integracji Kupieckiej z/s ul. Wyzwolenia 8, 96-500 Sochaczew, domagających się w odniesieniu do obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.17 U następujących zmian w projekcie planu:**
- a) określenia dopuszczalnej wielkości powierzchni sprzedaży w przyszłym obiekcie handlowym zgodnie z definicją zawartą w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*,
 - b) ograniczenia powierzchni handlowej w przyszłym obiekcie handlowym do 400 m²,
 - c) wprowadzenia zapisu ustalającego ilość miejsc parkingowych w przyszłym obiekcie handlowym w ilości (w stosunku do powierzchni sprzedaży) nie mniejszej niż w istniejących obiektach takich jak Kaufland i Carrefour.

Uwag tych nie można uwzględnić biorąc pod uwagę następujące argumenty:

- Ad. a) Aby uniknąć powszechnie znanych problemów z interpretacją „powierzchni sprzedaży” zdefiniowanej w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (co potwierdza przytoczony w uzasadnieniu uwagi przykład sklepu sieci Kaufland) nie należy w planie używać tego pojęcia. Wskazane jest więc użycie innego pojęcia na określenie powierzchni sprzedaży. W tym wypadku skorzystano z proponowanego w uwadze pojęcia „powierzchni handlowej”. Pojęcie to zdefiniowano indywidualnie w projekcie planu, z uwzględnieniem specyfiki tego planu.
- Ad. b) Zawarty w uwadze postulat ograniczenia powierzchni sprzedaży obiektu handlowego dopuszczonego ustaleniami projektu planu do 400 m² nie uwzględnia walorów ekonomicznych terenu objętego projektem planu. Nie znajdują uzasadnienia także argumenty uwagi o znacznym negatywnym wpływie usytuowania na przedmiotowym terenie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży ponad 400 m² na warunki komunikacyjne miasta. Nie znajdują również uzasadnienia argumenty o łamaniu zdrowych zasad uczciwości i konkurencji. Plan jest sporządzany przez organy tutejszego Samorządu i żadne interesy właścicieli wielkopowierzchniowych obiektów handlowych nie mają wpływu na treść jego ustaleń. Ponadto według zaobserwowanych ostatnio zjawisk w handlu, potwierdzonych opublikowanymi badaniami, prawdziwą konkurencją dla istniejących, „kupieckich” sklepów, stanowią nie duże sklepy i galerie handlowe, lecz małe sklepy rozbudowanych sieci handlowych typu „dyskont”.
- Ad. c) Standardy obsługi parkingowej na terenie każdego miasta zależą od specyfiki położenia obiektów wytwarzających potrzeby parkingowe i nie jest możliwe ujednoczenie tych standardów. W szczególności nie jest możliwe dostosowanie standardów obsługi parkingowej 2-kondygnacyjnego obiektu usługowego, usytuowanego w ścisłym, zagospodarowanym centrum miasta przy ul. Traugutta (w formie galerii handlowej) do położonych poza centrum miasta, wyizolowanych, wielkopowierzchniowych sklepów sieci Carrefour i Kaufland. Wskaźników obsługi parkingowej nie można też wiązać z powierzchnią sprzedaży, co postuluje się w uwadze, a jedynie z powierzchnią użytkową, jak to zapisano w projekcie planu. Projekt planu

nie przesądza bowiem, że na terenie byłej mleczarni ma być zrealizowana wyłącznie funkcja handlowa. W tej sytuacji postulowane ustalenie wskaźnika parkingowego w oparciu o powierzchnię sprzedaży groziłoby brakiem możliwości egzekwowania miejsc parkingowych w przypadku innych usług. Nie znajduje uzasadnienia obawa, która zapewne legła u podstaw uwagi, że w ramach inwestycji na terenie byłej mleczarni powstanie zbyt mała liczba miejsc parkingowych. Zawarty w projekcie planu wskaźnik sumaryczny (uwzględniający zarówno liczbę osób zatrudnionych jak i powierzchnię usług ze zróżnicowaniem poszczególnych branż, a także zapewniający 1 miejsce parkingowe na każde ewentualne 1 mieszkanie służbowe) zapewni właściwy standard obsługi parkingowej.

4) **Nie uwzględnić uwag z dnia 22.02.2011 r. autorstwa Stowarzyszenia na rzecz Historycznej Odbudowy Zamku w Sochaczewie „Nasz Zamek” z/s ul. Żeromskiego 41/30, 96-500 Sochaczew, domagających się w odniesieniu do obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.17 U następujących zmian w projekcie planu:**

- a) zapisania obligatoryjnego wymogu zastosowania elewacji murowanej,
- b) wprowadzenia obowiązku nawiązywania w elewacji frontowej do istniejących podziałów elewacyjnych budynku głównego byłej mleczarni i kamienicy „Traugutta 15”.

Uwag tych nie można uwzględnić biorąc pod uwagę następujące argumenty:

- Ad. a) W sytuacji całej gamy stosowanych współcześnie, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, ich ograniczanie wyłącznie do tych stanowiących lub udających ścianę murowaną byłoby nadmiernym ograniczeniem swobody twórczej architekta – projektanta budynku. Natomiast wskazane było wykluczenie niektórych rodzajów materiałów elewacyjnych niskiej jakości, a w szczególności: standardowych blach falistych, sidingu, stolarki plastikowej.
- Ad. b) Pionowe i poziome podziały elewacyjne kamienicy „Traugutta 15” i budynku głównego byłej mleczarni różnią się znacznie. Dlatego postulowane w uwadze nawiązanie w nowym budynku do obydwu tych budynków jednocześnie, jest zwyczajnie niemożliwe. Także sama preferowana na tym terenie funkcja galerii handlowej ma swoje specyficzne wymogi dotyczące wysokości kondygnacji, co rzutować może na elewacyjne podziały poziome. Przy tych specyficznych uwarunkowaniach narzucanie w planie podziałów elewacyjnych byłoby nadmiernym ograniczeniem swobody twórczej architekta – autora projektu. Natomiast uzasadnione było zawarcie w planie wymogu uszanowania (nawiązania do) niektórych elementów elewacji frontowej budynku głównego byłej mleczarni – kształtu i rytmu okien piętra i łuków parteru.

- 5) **Nie uwzględnić wyszczególnionych poniżej 12 - tu uwag z dnia 18.05.2011 r. (wpłynęły dnia 24.05.2011 r.) autorstwa Kancelarii Adwokackiej „Adw. Emil Cieślowski” z/s ul. Podkowińska 20, 05-822 Milanówek, uzasadniając jak niżej:**

Uwaga 1 dotycząca obszaru 1.15 KDd :

w § 2 dodać nowy pkt 4) o następującym brzmieniu:

„4) nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń reklamowych”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obszarze, którego uwaga dotyczy, tak jak zresztą na całym terenie objętym planem, nie wyznacza się „przestrzeni publicznych” w rozumieniu ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Nie jest także uzasadnione formułowanie w planie zakazów dotyczących sugerowanych w uwadze niektórych rodzajów urządzeń reklamowych. Bowiem przy spełnieniu norm i wymagań szczegółowych stawianych tego rodzaju urządzeniom nie będą one rozpraszać uwagi kierowców w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu użytkowników drogi. Dotyczy to także wymienionych w uwadze reklam świetlnych w systemie LED.

Uwaga 2 dotycząca obszaru 1.16 U :

zmienić § 3 ust. 5 pkt 3) na następującą treść :

„1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Odniesienie w przypadku obszaru 1.16 U wskaźnika miejsc parkingowych do powierzchni użytkowej „lokali usługowych”, a w przypadku obszaru 1.17 U do powierzchni użytkowej „obiektów usługowych” jest prawidłowe, gdyż uwzględnia specyfikę przyszłościowego zagospodarowania tych obszarów, będącą konsekwencją obecnego stanu ich zagospodarowania. Specyfika ta sprowadza się do tego, że w obszarze 1.16 U będą występować w zasadzie wyłącznie lokale usługowe wyodrębnione w istniejących budynkach mieszkalno – usługowych, natomiast w obszarze 1.17 U powstanie zapewne jeden obiekt wyłącznie usługowy – galeria handlowo – usługowa. W tej sytuacji zróżnicowanie odnoszenia wskaźnika miejsc parkingowych w każdym z tych obszarów jest w pełni uzasadnione.

Uwaga 3 dotycząca obszaru 1.16 U :

w § 3 dodać nowy ust. 11 o następującym brzmieniu:

„11. zakazuje się lokalizacji od ul. Traugutta urządzeń reklamowych, w tym wielkoformatowych reklam na ścianach budynków (nowych i dotychczasowych), za wyjątkiem szyldów”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obszarze, którego uwaga dotyczy, tak jak zresztą na całym terenie objętym planem, nie wyznacza się „przestrzeni publicznych” w rozumieniu ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Nie jest także uzasadnione formułowanie w planie zakazów dotyczących sugerowanych w uwadze niektórych

rodzajów urządzeń reklamowych. Bowiem przy spełnieniu norm i wymagań szczegółowych stawianych tego rodzaju urządzeniom nie będą one rozpraszać uwagi kierowców w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu użytkowników drogi. Dotyczy to także wymienionych w uwadze reklam świetlnych w systemie LED.

Uwaga 4 dotycząca obszaru 1.16 U :

w § 3 dodać nowy ust. 12 o następującym brzmieniu:

„12. zakazuje się wznoszenia masztów i wież antenowych będących, telekomunikacyjnymi obiektami budowlanymi oraz stacji bazowych telefonii komórkowej”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Uwzględnienie uwagi prowadziłoby do kolizji z przepisami ustawy *o wspieraniu usług telekomunikacyjnych*. Prowadziłoby to do braku możliwości uzyskania pozytywnej opinii Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej n/t projektu planu, skorygowanego w sposób postulowany w uwadze.

Uwaga 5 dotycząca obszaru 1.17 U :

z § 4 wykreślić ust. 1 nakazujący kompleksowe zagospodarowanie wszystkich działek w obszarze.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Warunek kompleksowego zagospodarowania wszystkich działek w obszarze byłej mleczarni służy łądowi przestrzennemu i ogranicza niebezpieczeństwo nabycia tego terenu przez kilku właścicieli, którzy mogą wówczas utrudniać sobie wzajemnie inwestowanie. Nie jest to w żadnym razie nadmierna ingerencja w prawo własności, zwłaszcza w sytuacji, gdy w ramach przyznanego tzw. „władztwa planistycznego” gmina ma prawo, a nawet obowiązek, formułować zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem.

Uwaga 6 dotycząca obszarów 1.16 U i 1.17 U:

z § 4 wykreślić ust.2 o brzmieniu: „Dopuszcza się realizację w obszarze usług handlu w postaci wydzielonych w budynku usługowym przegrodami budowlanymi pojedynczych lokali handlowych tworzących galerię handlową, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu” ,

oraz z § 10 wykreślić pkt 2) i pkt 3) o następującym brzmieniu:

„2) w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.16 U** maksymalną powierzchnię handlową, wydzielonego przegrodami budowlanymi pojedynczego lokalu handlowego ustala się na 200 m², przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,”

„3) w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **1.17 U** maksymalną powierzchnię handlową wydzielonego przegrodami budowlanymi pojedynczego lokalu handlowego ustala się na 2000 m², przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.”

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r. usunięta została z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wartość „400 m²” jako dolny próg powierzchni sprzedaży obiektów handlowych powodujący

obowiązek określenia obszarów rozmieszczenia tego rodzaju obiektów handlowych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W konsekwencji tego orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego nastąpiła dekompozycja cytowanego przepisu ustawy, poprzez usunięcie z niego wartości liczbowej „400 m²” i nieprzywrócenie „starej” wartości „2000 m²”. W efekcie tego od dnia 11 lipca 2008 r. (data ogłoszenia orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego) brak jest możliwości stosowania tego przepisu, a więc jest to klasyczny „martwy przepis”. Stanowisko takie zawarte jest w obowiązującym orzecznictwie sądowo – administracyjnym, m.in. por. wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 06.10.2009 r. (IISA/Bd 532/9) i wyrok WSA w Krakowie z dnia 25.02.2010 r. (IISA/Kr 1429/09). W związku z tym zawarte w uwadze żądanie wyeliminowania tych zapisów projektu planu, które świadomie i celowo umożliwiają powstanie w obszarze 1.17 U obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m², nie znajduje uzasadnienia. Nadmienić przy tym trzeba, że w obowiązującym „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew*” nie zawarto zakazu realizacji na terenie miasta obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Nie można także podzielić argumentu zawartego w uwadze, że na gruncie obowiązującego prawa nie można operować w planie zagospodarowania przestrzennego pojęciem lokalu handlowego wydzielonego w budynku usługowym przegrodami budowlanymi. W pojęciu tym używane są bowiem określenia zaczerpnięte z ustawy *Prawo budowlane*, a więc z ustawy na gruncie której następuje konkretyzacja i wdrażanie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Także w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* brzmienie art. 15 ust. 2 pkt 6, poprzez użyte tam sformułowanie „w tym ...”, nie zamyka katalogu wymagań, jakie w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy winny być zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie ma zatem przeszkód, aby warunki zabudowy sformułowane w planie dotyczyły również „wnętrza” budynku, a więc także wydzielanych przegrodami budowlanymi lokali handlowych. Nie znajduje uzasadnienia także zarzut uwagi dotyczącej zdefiniowania w tzw. „słowniczku” zawartym w § 1 ust. 4 pkt 12 projektu planu pojęcia „powierzchni handlowej”. Zasady legislacji dopuszczają bowiem możliwość definiowania w akcie prawnym, na użytek wyłącznie tego aktu, używanych w treści aktu pojęć nie zdefiniowanych w obowiązującym prawie. Pojęcie „powierzchni handlowej” wymagało takiego właśnie, indywidualnego zdefiniowania.

Uwaga 7 dotycząca obszaru 1.17 U:

zmienić treść § 4 ust.9, bowiem nie zakłada on wskaźnika zabudowy dla budynków mieszkaniowych, które mogą zostać wybudowane na obszarze 1.17 U w ramach funkcji uzupełniającej zabudowy.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ponieważ zabudowa mieszkaniowa jest dopuszczona w obszarze 1.17 U wyłącznie w ramach kubatury zabudowy usługowej (będzie to mieszkanie o charakterze służbowym) to nie zmieni ona usługowej funkcji budynku, w którym zostanie zlokalizowana. Nie ma więc potrzeby, aby ten rodzaj zabudowy był w § 4 ust. 9 wyliczony jako „budynki mieszkalne” obok wymienionych tam budynków usługowych, gospodarczych i garażowych.

Uwaga 8 dotycząca obszaru 1.17 U:

zmienić brzmienie § 4 ust. 15 na następujące:

„ustala się obsługę komunikacyjną obszaru wyłącznie poprzez co najwyżej dwa zjazdy z drogi publicznej dojazdowej 1.15.KDd, zakazuje się budowy wjazdów i wyjazdów bezpośrednio z ulicy i na ulicę Traugutta; w przypadku realizacji jednej inwestycji w granicach całego obszaru 1.17 U, lub w zasięgu przekraczającym ten obszar, wymagane jest sporządzenie projektu stałej organizacji ruchu”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Wyeliminowanie możliwości realizacji zapisanych w projekcie planu zjazdów od ul. Traugutta i oparcie obsługi komunikacyjnej wyłącznie o ulicę dojazdową w obszarze 1.15 KDd zagroziłoby funkcjonalności tej obsługi i bezpieczeństwu ruchu drogowego. Natomiast postulowany w uwadze projekt stałej organizacji ruchu jest oczywistym dokumentem wymaganym przy wszelkich zmianach w organizacji ruchu na drogach publicznych i konieczność jego opracowania nie wymaga stosownego zapisu w planie.

Uwaga 9 dotycząca obszaru 1.17 U:

w § 4 dodać nowy ust. 19 o następującym brzmieniu:

„zakazuje się lokalizacji od ul. Traugutta urządzeń reklamowych, w tym wielkoformatowych reklam na ścianach budynków (nowych i dotychczasowych), za wyjątkiem szyldów”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

W obszarze, którego uwaga dotyczy, tak jak zresztą na całym terenie objętym planem, nie wyznacza się „przestrzeni publicznych” w rozumieniu ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Nie jest także uzasadnione formułowanie zakazów dotyczących sugerowanych w uwadze niektórych rodzajów urządzeń reklamowych. Bowiem przy spełnieniu norm i wymagań szczegółowych stawianych tego rodzaju urządzeniom nie będą one rozpraszać uwagi kierowców w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu ruchu użytkowników drogi. Dotyczy to także wymienionych w uwadze reklam świetlnych w systemie LED.

Uwaga 10 dotycząca obszarów 1.15 KDd, 1.16 U i 1.17 U:

zmienić treść § 5 pkt 4 w następujący sposób:

„4) ze względu na położenie obszarów w sąsiedztwie obiektów zabytkowych oraz krajobrazu kulturowego Podzamcza, wszelkie inwestycje w obrębie” obszaru 1.15 KDd, 1.16 U i 1.17 U wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków koncepcji zagospodarowania terenu oraz studium sylwety od strony ul. Traugutta z uwzględnieniem ekspozycji w kierunku historycznego krajobrazowego kulturowego Podzamcza.”

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Plan nie może zawierać norm otwartych, relatywizujących jego ustalenia poprzez odsyłanie do decyzji innych organów, w tym wypadku do uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków. Ponadto zawarte w uwadze stwierdzenie, że obszar objęty planem to teren stanowiący kolejno „historyczne Podzamcze,

intensywnej zabudowy średniowiecznej przedmieścia Sochaczewa, renesansowej” nie znajduje potwierdzenia w źródłach historycznych dotyczących Sochaczewa. Istotne jest przy tym, że postulowany w uwadze do zmiany warunków zabudowy sformułowany w § 5 pkt 4 uzyskał akceptację Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatura w Płocku w postaci uzgodnienia projektu planu bez uwag.

Uwaga 11 dotycząca obszarów 1.16 U i 1.17 U:

w § 5 pkt 5 zwiększyć do 10 % (tj. jak proponowano w poprzedniej wersji projektu planu) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla obszarów oznaczonych symbolami 1.16 U i 1.17.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Ustalony w projekcie planu minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 5 % nie będzie miał wpływu na rewitalizację, której wymaga m.in. obszar objęty planem. Rewitalizacja bowiem rzadko polega na deurbanizacji, t.j. na przywracaniu terenom zabudowanym pierwotnego, naturalnego charakteru. Także argument, że zwiększenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wymaga dopuszczenie na terenie objętym planem zabudowy mieszkaniowej, nie znajduje uzasadnienia. W centrach miast realizacje mieszkaniowe nie zawsze bowiem wiążą się z pozostawieniem fragmentów terenu mieszkaniowego jako powierzchni biologicznie czynnej. Często tereny zielone (biologicznie czynne) znajdują się w bliższej lub nawet dalszej odległości od terenów mieszkaniowych. W danym przypadku tereny prawie w całości zachowane jako biologicznie czynne znajdują się tuż obok – po zachodniej stronie ul. Traugutta. W tej sytuacji minimalny wskaźnik ustalony w wielkości 5 % jest dopuszczalny.

Uwaga 12 dotycząca obszarów 1.15 KDd, 1.16 U i 1.17 U:

w § 5 dodać nowy pkt 6 o następującym brzmieniu:

„6) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej), nakaz wytworzenia ciągów zieleni wzdłuż ulicy Traugutta połączonych z komunikacją pieszą i rowerową”.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Postulowane w uwadze: nakaz ochrony przed wycinką istniejącej na terenie objętym planem zieleni wysokiej oraz nakaz wytworzenia ciągów zieleni wzdłuż ul. Traugutta byłyby nadmiernym, nieuzasadnionym ograniczeniem swobody twórczej architekta – projektanta. Ponadto projekt planu nie wyklucza realizacji obydwu zawartych w uwadze postulatów.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
Jolanta Gonta

**Załącznik nr 3
do uchwały nr X/74/11
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 28 czerwca 2011 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, sporządzanym na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LVIII/553/10 w Sochaczewie z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla rejonu ulicy Traugutta

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) 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 2001 r. nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami) obejmują:

- 1) wykup nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne – 121 m²;
- 2) utwardzenie dróg - 52 m² .

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

- 1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie Gminy Miasta Sochaczew na każdy rok;
- 2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy ulic oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami na zasadzie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Jolanta Gonta